

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

w związku z: uchwałą Nr XXXII/290/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie, a także uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 20 lutego 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/290/2018 z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie

na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,

Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§1.1. Rada Gminy Gronowo Elbląskie po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie” uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o powierzchni około 123 ha, położony jest w centralnej części miejscowości Gronowo Elbląskie. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§2. 1. Tekst planu składa się z 4 rozdziałów:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 4) Rozdział 4. Postanowienia końcowe.

2. W tekście i na rysunku planu wprowadzone zostały oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających według następującego układu:

- 1) oznaczenie literowe składające się z kolejnych liter alfabetu, identyfikujące położenie każdego terenu w strukturze podziału funkcjonalnego wsi;
- 2) numer terenu składający się z liczby porządkowej, identyfikującej każdy kolejny teren;
- 3) symbol przeznaczenia terenu, według klasyfikacji w Rozdziale 2 w §4.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne.

§3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **geometria dachów według typów występujących w ustaleniach planu:**

- a) **dach dwuspadowy symetryczny** - główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:
- naczółki,
 - lukarny, a dla lukarn z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
 - dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy;
- powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;
- b) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni.
- 2) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:
- części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
 - części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 m³, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
 - zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków,
 - istniejących i projektowanych obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych,
 - odtworzenia zabudowy na historycznych lokalizacjach;
- 3) **terp** - sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
- 4) **usługi nieuciążliwe** – w tym wytwórczość rzemieślnicza, to usługi niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) **kalenica głównych połaci dachu równoległe lub prostopadłe do drogi lub granicy z działką sąsiednią** – uznaje się kalenicę za równoległą lub prostopadłą, jeżeli odchylenie od kąta jest nie większe niż 2°; w przypadku, kiedy oś drogi nie stanowi linii prostej to zasada równoległości lub prostopadłości obowiązuje w stosunku do wybranego fragmentu drogi wzdłuż frontu działki, a dla osi w formie łuku - do stycznej do tego łuku.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym według zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenów według następującej klasyfikacji:
 - a) **R** – teren rolniczy,
 - b) **R, RM** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej,
 - c) **P, U** – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej; dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, z wyłączeniem:
 - zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- szpitali i domów opieki społecznej,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda.
- d) **P,U,G,C** – teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, gazownictwo, ciepłownictwo; dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, gazownictwo, ciepłownictwo z wyłączeniem:
- zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - szpitali i domów opieki społecznej,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda,
- e) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- f) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- h) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- i) **MW,MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- j) **MW,MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- k) **MW,MN,U,UA** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji,
- l) **U,Z/MN** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- m) **U,MW** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- n) **U/MW,MN** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy,
- o) **U** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- p) **U,KS/ZP** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, obsługi transportu drogowego – parkingi, z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
- q) **U/Z** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zieleni,
- r) **UZ,Z/U** – teren zabudowy usług zdrowia, zieleni z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- s) **UK,Z** – teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni; w terenie UK,Z dopuszcza się funkcję mieszkalną,
- t) **UO,US,UA,ZP** – teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej,
- u) **KDZ** – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- v) **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- w) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- x) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- y) **KDX** – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- z) **KX** – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: teren publicznej drogi zbiorczej K.1.KDZ, K.2.KDL, K.3.KDL, K.4.KDL, K.5.KDL, K.6.KDD, K.7.KDD, K.8.KDD, K.9.KDD, K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD, K.13.KDD, K.19.KDX, K.20.KX, K.21.KX;
- 5) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda;
- 6) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
- granice obszaru objętego planem,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany,
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- obszary do zagospodarowania zielenią.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem żuławskim i spójny wewnętrznie, poprzez między innymi dostosowanie parametrów zabudowy do parametrów istniejących budynków historycznych, zbliżone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dla grup budynków oraz poprzez stosowanie wskaźników regulacyjnych według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:
 - 1) elewacji budynków – naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych wymienionych w §7 pkt 1);
 - 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 1, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywkę, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednoczyć kolorystykę elewacji z zastosowaniem palety nie więcej niż 3 kolorów, w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki lub kolorystyki zabytków zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednoczenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.
3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do wykończenia elewacji budynków.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami.

- 1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 punkt 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w całym obszarze planu ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących;
- 4) zasady gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę według ustaleń zawartych w pkt 2):
 - a) Elbląska 4 - budynek szkoły, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.3.UO,US,UA,ZP,
 - b) Elbląska 8 - przedszkole, położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.4.UO,US,UA,ZP,
 - c) Elbląska 15 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - d) Elbląska 31 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - e) Elbląska 35 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - f) Elbląska 37 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - g) Elbląska 41 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - h) Kolejowa 3 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.3.MN,U,
 - i) Kolejowa 4 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - j) Kolejowa 6 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - k) Kolejowa 8 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - l) Kolejowa 10 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - m) Łączności 5 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - n) Łączności 9 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - o) Łączności 12 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - p) Łączności 14 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - q) Łączności 16 – poczta, położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
 - r) Łączności 21 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
 - s) Łączności 22 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
 - t) Łączności 25 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
 - u) Przemysłowa 1 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.1.MN,U,
 - v) Przemysłowa 2 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.7.MN,U.
- 2) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 1), wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony tych obiektów w planie jest zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:
 - a) bryła i geometria dachu,
 - b) dyspozycja ścian (roz rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
 - c) detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały

- stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) kolorystyka elewacji i dachu, w tym zgodnie z §5 ust. 2 pkt 3),
 - e) rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - f) materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - g) materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku;
- 3) tereny: A.1.U,KS/ZP, A.3.MN,U, A.4.U/MW,MN, B.5.U,Z/MN, B.6.U,Z/MN, C11.MN,U, K.16.KDW, K.21.KX oraz fragmenty terenów: A.2.MW,MN/U, B.3.UO,US,UA,ZP, B.4.UO,US,UA,ZP, C.9.MW,MN,U,UA, C.10.MN,U, D.3.MW,MN,U, D.5.MN, K.1.KDZ, K.3.KDL, K.4.KDL, K.6.KDD, K.7.KDD, K.20.KX objęte strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany. Ustala się ochronę struktury przestrzennej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie poprzez zastosowanie zasad ustalonych w pkt. 2), 3) poszczególnych kart terenów.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny dróg publicznych, wydzielone publiczne ciągi piesze oraz wydzielony publiczny ciąg pieszo-jezdny.

§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
- a) intensywność zabudowy,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
 - g) geometrię dachu,
 - h) inne - w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 3) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) kalenica główna połaci dachu projektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią zgodnie z §3 pkt 9).

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

- 1) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, będącym obszarem potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną od rzek, kanałów i rowów melioracyjnych w wypadku awarii urządzeń hydrotechnicznych i podtopieniami wodami gruntowymi; sposób zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie występują na nim udokumentowane złoża kopalin ani ustanowione tereny górnicze;
- 3) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.

§11. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w planie:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z minimalną powierzchnią nowo wydzielonych działek ustaloną dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze planu występują kanały i rowy melioracyjne, dla których obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami dla komunikacji drogowej, kształtowanej w oparciu o następującą klasyfikację: drogi publiczne (KDD, KDL, KDZ), drogi wewnętrzne KDW, wydzielony publiczny ciąg pieszo-jezdny (KDX);

- 1) szerokość pasa drogowego w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu; dopuszcza się lokalne przewężenia szerokości dróg wynikające ze stanu zainwestowania;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi gminne;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - d) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz:
 - dla gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla hoteli, pensjonatów, domówczasowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy,
 - dla lokali gastronomicznych nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca gastronomiczne w lokalu,
 - dla przedszkoli, żłobków, świetlic: minimum 3 miejsca do parkowania,
 - dla szkół podstawowych: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pomieszczenie do nauczania,
 - e) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - f) dla zakładów produkcyjnych: minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 0 miejsc parkingowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce parkingowe na każde 5 miejsc parkingowych,
 - h) dla funkcji nie wymienionych w pkt 3) powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi obszaru planu tymi systemami są następujące:

1. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem; odprowadzenie pozostałych ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni.
- 6) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną – dopuszcza się realizację sieci w całym obszarze planu.

§15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§17. 1.Ustalenia szczegółowe dla terenu A.1.U,KS/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, obsługi transportu drogowego – parkingi, z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej K.6.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15.

2.Ustalenia szczegółowe dla terenu A.2.MW,MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług

- nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²,
 - f) fragment terenu od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne: Kolejowa 4, Kolejowa 6, Kolejowa 8, Kolejowa 10), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ (w tym poprzez teren A.4.U/MW, MN) oraz K.6.KDD,

- b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

3.Ustalenia szczegółowe dla terenu A.3.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki.
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny: Kolejowa 3), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.6.KDD,

- b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

4.Ustalenia szczegółowe dla terenu A.4.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.6.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu A.2.MW,MN/U,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: A.5.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu.
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.4.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów: B.1.U/MW,MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.6.KDD oraz poprzez teren K.19.KDX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.2.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,

- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.13.KDD, poprzez teren K.21.KDX, K.20.KX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.3.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek szkoły Elbląska 4), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.4.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek przedszkola Elbląska 8), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z dróg publicznych: K.1.KDZ, K.10.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.5.U,Z/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne.
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.6.U,Z/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),

- dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
- c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.7.U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.10.KDD, K.13.KDD, poprzez teren K.20.KX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.8.UZ,Z/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług zdrowia, zieleni z dopuszczeniem zabudowy

- usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.9.UK,Z:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m,
 - b) geometria dachu: dowolna,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6,
 - b) obszar do zagospodarowania zielenią, wyznaczony na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3).
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

zgodnie z §15.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.1.U,MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.13.KDD oraz poprzez tereny: K.19.KDX, C.14.MW,MN,U,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenów: C.2.MW, C.3.MW, C.4.MW:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,

- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy: dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - do terenu C.2.MW – z drogi publicznej K.10.KDD K.13.KDD,
 - do terenu C.3.MW – z drogi publicznej K.10.KDD, K.12.KDD,
 - do terenu C.4.MW – z drogi publicznej K.2.KDL, K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3).
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.5.MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.10.KDD, K.12.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.6.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.2.KDL, K.10.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

19. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.7.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
- b) geometria dachu:
- dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny Przemysłowa 2), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.2.KDL, K.11.KDD,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

20. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.8.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,

- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
- b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.9.MW,MN,U,UA:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) na całym terenie dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75,
 - dla pozostałej zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy wielorodzinnej: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:

- dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
- c) formy zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne: Łączności 5, Łączności 9), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3),
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.4.KDL, K.7.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

22. Ustalenia szczegółowe dla terenów: C.10.MN,U, C.11.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:

- dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
- dla pozostałej zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
- c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (w terenie C.10.MN,U – budynki mieszkalne: Łączności 12, Łączności 14, Elbląska 31, Elbląska 35, Elbląska 37, Elbląska 41, w terenie C.11.MN,U – budynek mieszkalny Łączności 16, budynek poczty Łączności 22), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren C.10.MN,U (w części) oraz teren C.11.MN,U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - do terenu C.10.MN,U – z drogi publicznej K.1.KDZ, K.4.KDL oraz poprzez tereny: K.16.KDW, K.17.KDW,
 - do terenu C.11.MN,U – z drogi publicznej K.1.KDZ, K.3.KDL, K.4.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

23. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.12.MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

24. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.13.ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) geometria dachu: nie dotyczy,
 - c) formy zabudowy: nie dotyczy.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.1.KDZ, K.4.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: nie dotyczy;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

25. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.14.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,

- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
- b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z dróg publicznych: K.9.KDD, K.10.KDD, K.13.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu C.1.U,MW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

26. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D.1.MN,U, D.2.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 9 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - j) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - k) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny Przemysłowa 1),

- wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność:
 - do terenu D.1.MN,U – z drogi publicznej K.2.KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenu F.1.R,
 - do terenu D.2.MN,U – z drogi publicznej K.1.KDZ, K.3.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

27. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D.3.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75,
 - dla pozostałej zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy wielorodzinnej: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.3.KDL, K.5.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

28. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D.4.MN, D.5.MN:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne Łączności 21, Łączności 25), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren D.5.MN położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność:
 - do terenu D.4.MN – z drogi publicznej K.1.KDZ, K.7.KDD, K.8.KDD,
 - do terenu D.5.MN – z drogi publicznej K.3.KDL, K.4.KDL, K.7.KDD, K.8.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

29. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D.6.MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność: z drogi publicznej K.3.KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenu F.2.R,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

30. Ustalenia szczegółowe dla terenów: E.1.P,U, E2.P,U, E.3.P,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,8,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren E.1.P,U od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, dopuszcza się dach płaski,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - E.1.P,U – z drogi publicznej K.9.KDD,
 - E.2.P,U – z drogi publicznej K.2.KDL, K.9.KDD, K.10.KDD oraz poprzez teren K.15.KDW,
 - E.3.P,U – z drogi publicznej K.2.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

31. Ustalenia szczegółowe dla terenu: E.4.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.2.KDL oraz poprzez teren K.15.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

32. Ustalenia szczegółowe dla terenu E.5.P,U,G,C:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, gazownictwo, ciepłownictwo, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,8,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, dopuszcza się dach płaski,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej K.9.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

33. Ustalenia szczegółowe dla terenów: F.1.R, F.2.R:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki: nie dotyczy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - F.1.R – poprzez teren D.1.MN,U, F.8.R, RM, K.14.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.2.R – poprzez teren D.2.MN,U, F.7.R, RM, D.6.MN oraz spoza granic planu.
 - b) zasady obsługi parkingowej: nie dotyczy;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

34. Ustalenia szczegółowe dla terenów: F.3.R, RM, F.4.R, RM, F.5.R, RM, F.6.R, RM, F.7.R, RM, F.8.R, RM:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,3 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a); dla budynków gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 20° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - F.3.R, RM – z drogi publicznej K.8.KDD, poprzez teren K.18.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.4.R, RM – z drogi publicznej K.3.KDL, K.8.KDD, poprzez teren K.18.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.5.R, RM – z drogi publicznej K.3.KDL, K.5.KDL oraz spoza granic planu,
 - F.6.R, RM – z drogi publicznej K.5.KDL oraz spoza granic planu,
 - F.7.R, RM – z drogi publicznej K.1.KDZ oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu F.2.R,
 - F.8.R, RM – z drogi publicznej K.1.KDZ, K.2.KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenu F.1.R,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

35. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.1.KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – ulica zbiorcza;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

36. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.2.KDL, K.3.KDL, K.4.KDL, K.5.KDL:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej – ulica lokalna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenów: K.3.KDL, K.4.KDL, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

37. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.6.KDD, K.7.KDD, K.8.KDD, K.9.KDD, K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD, K.13.KDD:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenów: K.6.KDD, K.7.KDD, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

38. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.14.KDW, K.15.KDW, K.16.KDW, K.17.KDW, K.18.KDW:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren K.16.KDW, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

39. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.19.KDX:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

40. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.20.KX, K.21.KX:

- 1) przeznaczenie terenów: teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu K.20.KX oraz teren K.21.KX, zgodnie z rysunkiem planu, położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§18. Traci moc w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001r.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Gronowo Elbląskie