

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 2023 r.

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

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 XIII/75/2019 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 30 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne

na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,

Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, 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 Karczowiska Górne, zwany dalej planem.
2. Obszar planu, o powierzchni około 333 ha, położony jest w miejscowości Karczowiska Górne, w północno wschodniej części gminy 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) numer terenu składający się z liczby porządkowej z kropką, identyfikującej każdy kolejny teren,
 - 2) symbol przeznaczenia terenu po kropce, 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) **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 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;
- 2) **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;
 - 3) **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;
 - 4) **strefa ochrony ekspozycji** – obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;
 - 5) **pagórek terpowy** – sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
 - 6) **usługi nieuciążliwe** – 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;

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, RM, RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) **MN, U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) tereny komunikacji drogowej:
 - **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
 - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - **KDW, WS** – teren drogi wewnętrznej oraz wód powierzchniowych;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) plan wyznacza następujący teren przeznaczony na cele publiczne: teren publicznej drogi zbiorczej 16.KDZ;
- 5) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

6) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

a) będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- wyróżnione wody (rowy, kanały) nie będące strefą,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- orientacyjna lokalizacja istniejących pagórków terpowych,

b) informacyjne:

- wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski” o orientacyjnej lokalizacji,
- granica administracyjna gminy Gronowo Elbląskie.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ład 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, żółci, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
 - 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni;
 - 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 2, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednolicić 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 ujednolicenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowania z detalem architektonicznym.
3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do wykończenia elewacji budynków.
4. Ustala się lokalizowanie zabudowy – w miarę możliwości, z wykorzystaniem istniejących pagórków terpowych oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) w granicach terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 pkt 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,
 - b) zmiany istniejącego systemu, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu,
 - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - wysokość posadowienia posadzki pierwszej lub drugiej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +0,10 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem R,RM,RU i nie niżej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem MN,U,
 - podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 0,00 m n.p.m., ustalenia zawarte w punkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;
- 3) w obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo-krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenia wodne i towarzyszącą im zieleń, dla których ustala się następujące zasady ochrony:
- a) ochronę zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew, żuławskich pasów wiatrochronnych na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; 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,
 - b) zagospodarowanie terenów, jako powierzchni biologicznie czynnych w części lub w całości (np jako zieleń seminaturalna, zieleń przydomowa, trawnik, ogród ozdobny, ogród warzywny, sad, rola), związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu i stanowiących dopełnienie istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
- a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego,
 - b) w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na obszarze planu znajdują się następujące obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę w planie:
 - a) dom z oborą Gajewiec Nr 4,
 - b) chałupa Gajewiec Nr 5,
 - c) chałupa z zagrodą olęderską Gajewiec Nr 7,
 - d) budynek mieszkalny z zabudowaniami Gajewiec 9,
 - e) spichlerz Karczowiska Górne Nr 17,
 - f) stodoła z oborą Karczowiska Górne Nr 17,
 - g) dwór Karczowiska Górne Nr 17,
 - h) spichlerz/wozownia w zagrodzie olęderskiej Karczowiska Górne Nr 21,
 - i) dom podcieniowy w zagrodzie olęderskiej Karczowiska Górne Nr 21,
 - j) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska oraz wsi Gajewiec - strefa „K”, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - pozostawienie istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,

- dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
- 3) w obiektach chronionych planem, wymienionych w pkt 2a-i), 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:
 - bryła i geometria dachu,
 - dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
 - detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka elewacji i dachu,
 - rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną w obrębie obszaru objętego planem jest teren drogi publicznej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

§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) kalenica główna nowoprojektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią z tolerancją +/- 2°.

§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:
 - a) dla terenów teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych – zgodnie z §17 ust. 1. pkt 6),
 - b) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w tym pszczelarskich – zgodnie z przepisami;
- 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 zlokalizowany jest istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjny przebieg wyznaczono na rysunku planu; zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż wodociągu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §14 ust.1;
- 2) 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: publiczne drogi zbiorczej KDZ, drogi wewnętrzne KDW;

- 1) szerokość dróg w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają droga powiatowa nr 1119N, ustalona w planie jako droga publiczna zbiorcza oznaczona symbolem 16.KDZ;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu – minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny; do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsca do parkowania w garażu,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla zabudowy usługowej – co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - e) dla zabudowy produkcji rolnej, w tym składów i magazynów – co najmniej 4,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- f) 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 odrębnymi,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – ustala się dowolną ilość miejsc postojowych, zaś dla pozostałych funkcji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych,
- g) 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. Przez obszar planu przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg orientacyjny oznaczono na rysunku planu. Zasady modernizacji i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. 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; 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;
 - 8) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się 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 terenów: 1.R,RM,RU, 2.R,RM,RU, 3.R,RM,RU, 4.R,RM,RU, 5.R,RM,RU, 6.R,RM,RU, 7.R,RM,RU, 8.R,RM,RU, 9.R,RM,RU;

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) inne:
 - przez tereny: **5.R,RM,RU, 6.R,RM,RU, 7.R,RM,RU, 8.R,RM,RU** przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - tereny **1.R,RM,RU, 5.R,RM,RU** od strony północnej położone są 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
 - c) inne:
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 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 – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragmenty terenów: **1.R,RM,RU, 5.R,RM,RU, 6.R,RM,RU** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragmenty terenów: **2.R,RM,RU, 3.R,RM,RU, 4.R,RM,RU, 7.R,RM,RU, 8.R,RM,RU, 9.R,RM,RU** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z: publicznej drogi zbiorczej 16.KDZ, dróg wewnętrznych: 17.KDW,WS, 18.KDW,WS, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, w tym poprzez tereny: 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U, oraz spoza granic planu;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U;

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej: wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez tereny: **14.MN,U**, **15.MN,U** przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwana przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - teren **14.MN,U** od strony północnej, położony jest w 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; 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; dla nowych budynków gospodarczych - dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,
 - c) inne:
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym tereny: **10.MN,U**, **11.MN,U**, **12.MN,U**, **15.MN,U** oraz fragment terenu **14.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragment terenu **13.MN,U** położonego są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragment terenu **13.MN,U** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenów: z drogi publicznej zbiorczej 16.KDZ, dróg wewnętrznych: 17.KDW,WS, 21.KDW lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.R,RM,RU, 4.R,RM,RU, 5.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej – minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),

- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 16.KDZ;

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym: częściowo teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 17.KDW,WS, 18.KDW,WS;

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej oraz wód powierzchniowych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5),
 - b) zachowanie istniejących rowów odwadniających w terenach: 17.KDW,WS, 18.KDW,WS oznaczonych na rysunku planu.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny: położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW;

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5),
 - b) zachowanie istniejących rowów odwadniających w terenach: 16.KDW, 17.KDW,WS oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny w częściach: 21.KDW, 22.KDW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny w częściach: 19.KDW, 20.KDW, 23.KDW, 24.KDW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2001.10.23, poz. 1521).

§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