

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 2021 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 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)

w związku z uchwałą Nr XXXII/292/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne oraz Uchwałą Nr X/59/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/292/2018 z dnia 28 marca 2018 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 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” uchwalonego 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 142 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. Z obszaru opracowania planu wyłączono część północną planu o powierzchni około 22 ha. Ustalenia planu obejmują obszar o powierzchni około 119,5 ha.
- §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) **droga śródpolna** – droga w gruntach rolnych i leśnych, niezaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i wewnętrznych, pozostająca gruntem rolnym lub leśnym;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** - usługi turystyczne w formie wynajmowanych budynków, pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych oraz świadczenia innych usług związanych z pobytem turystów (np. rekreacja ruchowa, sprzedaż posiłków domowych);
- 4) **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;
- 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;
- 6) **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;
- 7) **strefa ochrony ekspozycji** - obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;
- 8) **pagórek terpowy** - sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
- 9) **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;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu lub różnych 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, RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystryczne,
 - c) **MN, U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - d) **UK** – teren zabudowy usług kultury,
 - e) **US** - teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - f) **WS** – teren wód powierzchniowych,
 - g) tereny komunikacji drogowej:
 - **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,
 - **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,
 - **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
 - **KX** – teren przejścia pieszego;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenu oraz użytkowania budynków lub ich części, lub takich, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, uznaje się za zgodny z planem; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę takich budynków, ze zwiększeniem powierzchni całkowitej budynku o nie więcej niż 5%;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym: infrastrukturę służącą odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu i teletechniczną, stacji transformatorowych, obiektów przepompowni ścieków, stacji gazowych, urządzeń melioracji oraz dojazdów, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: teren publicznej drogi dojazdowej 20.KDD i teren publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ; dopuszcza się w obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;
- 7) zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 9) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:
 - a) będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - oznaczenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,

- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - orientacyjna lokalizacja istniejących pagórków terpowych,
- b) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- istniejące i projektowane napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań (o orientacyjnej lokalizacji),
 - istniejąca napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym (o orientacyjnej lokalizacji),
 - wodociąg obsługiwany przez Centralny Wodociąg Żuławski (o orientacyjnej lokalizacji),
 - gazociąg wysokiego ciśnienia (o orientacyjnej lokalizacji), dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - granica administracyjna gminy Gronowo Elbląskie.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem żuławskim i spójny wewnątrz, 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 zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
 - 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 2, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywkę, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednotwić 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.
4. Na obszarze planu, w wyznaczonych w planie terenach rolniczych, zabudowy zagrodowej, oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (R,RM,RU), dopuszcza się również nową zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, poprzez:
 - 1) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych dotyczy:
 - a) gospodarstw rolnych o powierzchni areału większej od średniej wielkości gospodarstwa w gminie,
 - b) gospodarstw ogrodniczych o powierzchni areału nie mniejszej niż 3 ha;
 - 2) ustalenie zasady lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych:
 - a) z wykorzystaniem pagórków terpowych nieistniejących zagród,
 - b) z lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych wyłącza się następujące tereny:
 - zadrzewienia śródpolne, żuławskie pasy wiatrochronne,

- zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego.

§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) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe, ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 3) 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 egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy w oparciu o warunki określone przez właściwe służby melioracyjne oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych,
 - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - wysokość posadowienia posadzki pierwszej lub drugiej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż +0,10 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem R,RM,RU i nie niższej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolami: MN,U, UK,
 - 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;
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne, zgodnie z granicą strefy wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasady lokalizacji zabudowy wzdłuż drogi 19.KDZ i alei drzew wzdłuż tej drogi,
 - b) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami zawartymi w §7;
- 5) w obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne, zgodnie z granicą strefy wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
 - a) ochrona istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócić historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
- 6) 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, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych, 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,

- 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;
- 7) 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 obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę w planie, do których zalicza się:
 - a) budynek mieszkalny Karczowiska Górne Nr 13,
 - b) budynek mieszkalny Karczowiska Górne Nr 42,
 - c) struktura przestrzenna historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - strefa „B”, oznaczona na rysunku planu, w których obowiązuje:
 - utrzymanie istniejącego układu dróg wewnętrznych i zabudowy w obrębie siedlisk,
 - kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3 oraz ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 w §17,
 - utrzymanie istniejącej drogi 19.KDZ,
 - utrzymanie i uzupełnianie istniejących szpalerów i alei drzew;
 - d) krajobraz wsi Karczowiska Górne - strefa „K”, oznaczona na rysunku planu, w którym 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 punkcie 2) lit. a) i b), 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) przestrzeniami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny dróg publicznych 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) możliwość lokalizacji do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na jednej działce na terenach przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek zostały ustalone dla niektórych terenów, przy czym określone w planie powierzchnie 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;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
- 5) 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) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§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; 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;

- 2) przez obszar planu przebiegają istniejące i projektowana napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii wysokiego napięcia, strefa potencjalnych oddziaływań przestaje obowiązywać; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia lokalizacja strefy potencjalnych oddziaływań ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 18,5 m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 3) przez obszar planu przebiega istniejąca napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie technologicznym wyklucza się obiekty budowlane przeznaczone na pobyt stały ludzi.

§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, publiczne drogi dojazdowe KDD, drogi wewnętrzne KDW;

- 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 droga powiatowa nr 1119N, ustalona w planie jako droga publiczna zbiorcza oznaczona symbolem 19.KDZ;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych na następujących zasadach:
 - a) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do nie więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości pasa terenu nie mniejszej niż 5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
 - b) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a w przypadku braku przelotowości z obowiązkiem realizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
 - c) ścieżki rowerowe o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczegółowych, w tym szerokość ścieżki rowerowej należy ustalać indywidualnie, jeżeli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje;
- 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 5) 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,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 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 – nie ustala się ilości miejsc postojowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych.

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

1. Przez obszar planu przebiega wodociąg obsługiwany 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 oraz:
 - a) z terenów istniejącej zabudowy, oprócz terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcji, składów i magazynów, przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) z terenów planowanej zabudowy, na której zabudowa zajmuje powierzchnię powyżej 20% powierzchni działki, terenów parkingów i terenów dróg przy zastosowaniu systemów powierzchniowych, z 50 % sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej i z 50% sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych systemami kanalizacji deszczowej (korytami otwartymi i przewodami podziemnymi) do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działce lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (place manewrowe, miejsca parkingowe, drogi, dojazdy) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
 - d) zasady odprowadzania i podczyszczania wód opadowych z terenów dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) elektroenergetyka - z sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
 - 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, a w przypadku lokalizacji anten wprowadza się obowiązek maksymalnego wykorzystania istniejących masztów lub innych obiektów na których już występują;

- 8) w całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punktach od 1 do 7 tego ustępu oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 9) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi i ustaleniami planu.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą lub realizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały na terenach dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, według ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3;
- 2) w terenach rolniczych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie, jako dojazd na potrzeby robót budowlanych, prowadzonych w związku z realizacją inwestycji dopuszczonych w planie;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie związane z obsługą imprez okolicznościowych, dla potrzeb organizacji festynów i imprez z zakresu rekreacji, kultury, edukacji sportu, na czas trwania imprez według ustaleń dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3.

§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, 2.R;

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy; dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 14 ust. 2;
- 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 zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z publicznej drogi dojazdowej 19.KDZ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 2).

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.R, RM, RU, 6.R, RM, RU;

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **3.R, RM, RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **6.R, RM, RU** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:
 - zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n. p.m,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu,
 - teren **6.R, RM, RU** od strony południowej 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;
- 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 – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu poprzez drogi śródpolne z przyległych terenów zabudowy zagrodowej lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 2).

3.Ustalenia szczególne dla terenów: 4.R, RM, RU, 5.R, RM, RU, 7.R, RM, RU, 8.R, RM, RU;

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

- 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:
 - dla terenów **4.R,RM,RU**, **5.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU** w odległości nie mniejszej niż 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
 - dla terenu **8.R,RM,RU** zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne,
 - przez teren **4.R,RM,RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez tereny **5.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU** przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez tereny **5.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV wraz z pasem technologicznym - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie technologicznym wyklucza się obiekty budowlane przeznaczone na pobyt stały ludzi;
 - przez tereny **4.R,RM,RU**, **5.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez południowy fragment terenu **8.R,RM,RU** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - teren **8.R,RM,RU** położony jest od strony południowej 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:
 - zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

- 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:
 - a) fragmenty terenów **4.R,RM,RU**, **5.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU**, położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
 - b) fragment terenu **8.R,RM,RU**, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ lub poprzez drogi śródpolne z przyległych terenów zabudowy zagrodowej lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 2).

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów: **9.MN,U**, **10.MN,U**;

- 1) przeznaczenie terenu: 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 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy:
 - dla terenu **9.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - dla terenu **10.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 8 m od terenu 26.WS, zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez teren **9.MN,U** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez tereny **9.MN,U**, **10.MN,U** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,

- c) inne:
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 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:
- a) fragmenty terenów **9.MN,U, 10.MN,U** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4),
 - b) teren **9.MN,U** oraz fragment terenu **10.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ, w tym poprzez przylegające do tej drogi tereny,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U;

- 1) przeznaczenie terenu: 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 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy:
 - dla terenu 11.MN,U w odległości nie mniejszej niż 11 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - dla terenów 12.MN,U i 13.MN,U w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 20.KDD, w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 21.KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,

- dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
- f) inne:
 - przez tereny **11.MN,U**, **13.MN,U** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 35°; 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 na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,
 - a) inne:
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów historycznych, dla których obowiązują, ustalenia zawarte w §7 pkt 3) lit. a),b),
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 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 mieszkalne Karczowiska Górne Nr 13 i Nr 42, wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, położone w terenie **11.MN,U**, – ochrona zgodnie z §7 pkt 3),
 - b) fragment terenu **11.MN,U**, tereny **12.MN,U**, **13.MN,U** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4),
 - c) tereny **11.MN,U**, **12.MN,U**, **13.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: do terenów **11.MN,U**, **12.MN,U**, **13.MN,U** z drogi publicznej dojazdowej **20.KDD** lub drogi wewnętrznej **21.KDW**, do terenów **11.MN,U** i **13.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej **19.KDZ**,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu;

- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 14.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U;

- 1) przeznaczenie terenu: 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 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy:
 - dla terenu **16.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 9 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - dla terenów **14.MN,U** i **15.MN,U** w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 21.KDW,zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: dla terenu **16.MN,U** - 700 m², dla terenów **14.MN,U**, **15.MN,U** - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez tereny **14.MN,U**, **15.MN,U** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **16.MN,U** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - teren **16.MN,U** od strony południowej 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,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 35°; 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 na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach

- płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,
- c) inne:
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 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:
- a) fragmenty terenów **14.MN,U**, **16.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: **14.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ poprzez drogę wewnętrzną w terenie 21.KDW, zaś do **16.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ,
- b) zasady obsługi parkingowej:
- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 17.UK;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz w odległości 6 m od terenu wewnętrznej drogi 21.KDW,
- e) inne: dopuszcza się dojazdy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3) lit. c) tiret pierwsze i drugie,
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie od 40° 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,
- c) inne:
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1)÷3),6),7);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ochrona zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu- zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 20. KDD i od drogi wewnętrznej 21.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust.1 pkt 5);
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 18.US;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz w odległości 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - e) inne:
 - przez południowo wschodni fragment terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - teren od strony południowej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3) lit. c) tiret pierwsze i drugie,
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie od 35° do 45°,
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1)÷3),6),7);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej zbiorczej 19. KDZ i od drogi wewnętrznej 21.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust.1 pkt 5);

- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 19.KDZ;

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren strony południowej położony jest od w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przez teren przebiegają istniejące i planowane napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu i napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przez południowo wschodni fragment terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) przez teren przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2 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;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 3).

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.KDD;

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) przez teren przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust.2 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;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW;

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 6 m,
 - b) przez tereny **21.KDW, 22.KDW, 23.KDW** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 – tereny **22.KDW, 23.KDW** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust.2 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;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.KX;

- 1) przeznaczenie terenu: teren przejścia pieszego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 3 m;
- 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 – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust.2 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;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 25.WS, 26.WS;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2,
 - c) przez teren 26.WS przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt.3) lit.a) i b);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, w tym teren 26.WS położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne (B) i krajobrazu wsi Karczowiska Górne (K);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;

- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych, poprzez drogi śródpolne i z publicznej drogi zbiorczej 19.KD-Z, poprzez istniejące zjazdy;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – 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. (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