

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 2021 r.

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

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)

w związku z uchwałą Nr XXXII/293/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo

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” 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 Wikrowo, zwany dalej planem.
2. Obszar planu, o powierzchni około 92 ha, położony jest w miejscowości Wikrowo, w północnej 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) **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:
 - a) naczółki,
 - b) 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,
 - c) 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) **funkcja dopuszczalna** – zamiennie przeznaczenie terenu lub występujące jako uzupełnienie ustalonego przeznaczenia terenu;
- 6) **funkcja towarzysząca** – przeznaczenie terenu mogące wystąpić jedynie jako uzupełnienie ustalonego przeznaczenia terenu na nie więcej niż 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy, nie mogące występować samodzielnie na terenie;
- 7) **kalenica głównych połaci dachu równoległa lub prostopadła 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;
- 8) **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 m^3 , 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;
- 9) **olęderska zabudowa** – łączenie budynku mieszkalnego z gospodarczymi, zazwyczaj jest to zagroda jedno- lub dwubudynkowa, z budynkiem mieszkalnym łączonym z inwentarskimi, gospodarczymi;
- 10) **strefa ochrony ekspozycji** – obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;
- 11) **terp** – sztucznie nasypywany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
- 12) **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;
- 13) **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 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) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) **UK/MN** – teren zabudowy usług kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją towarzyszącą zabudowie usługowej,
 - c) **R,RM,RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) **R** – teren rolniczy,
 - e) **UK,UO,US,U** – teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - f) **ZL** – las,
 - g) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
- 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 przeznaczony na cele publiczne teren drogi dojazdowej 17.KDD; 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,
 - wymiary w metrach,
 - oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - stanowisko archeologiczne,
 - granica strefy pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych,

- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo,
 - granica strefy ochrony ekspozycji,
 - budynek ujęty w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - budynek o wartościach historyczno-kulturowych,
 - wgląd widokowy na ekspozycję wiatraka (aktualnie w ruinie).
- b) elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu, obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- zabytek wpisany do Rejestru Zabytków województwa warmińsko – mazurskiego,
 - stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.
- c) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- orientacyjny przebieg wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w historycznych niwach siedliskowych zgodnie z zasadami obowiązującymi w każdej z niw.
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 wymienionych w §7 pkt 2;
 - 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 ujednoczyć kolorystykę elewacji z zastosowaniem palety nie więcej niż 3 kolorów, w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki lub kolorystyki zabytków zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednoczenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.
3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do wykończenia elewacji budynków.
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:
 - 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) zasady lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych:
 - a) wykorzystanie 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 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, UK/MN, UK,UO,US,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.
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo dla terenów: 2.MN,U (fragment), 10.R,RM,RU, 11.R,RM,RU, w 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 przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego, w tym rekonstrukcji wiatraka żuławskiego.
- 5) w całym obszarze planu ustala się 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;
- 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) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo,

- 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 występują obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- a) wiatrak holenderski z 1855r. (aktualnie w ruinie) wpisany do rejestru zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego pod numerem A-135 w dniu 17.02.1956r., położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.UK/MN; wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; zaleca się odtworzenie wiatraka zgodnie z parametrami historycznymi;
 - b) stanowisko archeologiczne osady otwartej z wczesnej epoki żelaza wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego pod nr C-105 z dnia 2 grudnia 1972 r., zlokalizowane na terenie działki nr 70 (dawny 9/14), położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN,U; wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; na terenie stanowiska archeologicznego ustala się zakaz zabudowy oraz prac ziemnych naruszających strukturę gruntu.
- 2) na obszarze planu znajdują się obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz inne, chronione planem:
- a) układ ruralistyczny wsi oraz budynki o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną w planie:
 - Wikrowo – układ ruralistyczny wsi,
 - Wikrowo 20 – chałupa, na działce nr 119 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.MN,U,
 - Wikrowo 22 – dawna szkoła, na działce nr 83 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
 - Wikrowo 23 – dom z podcieniem wgłębnym, na działce nr 82 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
 - Wikrowo 24 – chałupa z zagrody olęderskiej na działce nr 70 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN,U,
 - Wikrowo 13 – dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną, na działce nr 96 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
 - Wikrowo 26 – dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną, na działce nr 106 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.MN,U.
 - b) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- c) na obszarze planu występuje strefa ochrony pośredniej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony pośredniej stanowisk archeologicznych należy realizować z uwzględnieniem możliwości znalezienia zabytków archeologicznych, wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
 - d) na obszarze planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, której elementami chronionymi są:
 - historyczna zabudowa wymieniona w lit. a),
 - układ dróg i zabudowy w obrębie siedlisk,
 - szpalery i aleja drzew.
- 3) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 2) lit. a), 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:
- a) 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, w tym zgodnie z §5 ust. 2 pkt 3),
 - rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku.
 - b) ochrona struktury przestrzennej układu ruralistycznego wsi Wikrowo według ustaleń dla poszczególnych terenów.
- 4) lokalizacja nowej zabudowy, według jednego z następujących historycznych typów rozplanowania zabudowy:
- a) tradycyjnego we wszystkich budynkach wolnostojących wokół dziedzińca lub w dwóch rzędach, utrzymanie lokalizacji sytuowania zabudowy dłuższym bokiem do dziedzińca, sytuowanie budynku mieszkalnego od drogi lub wjazdu,
 - b) „olęderskiego”, gdzie budynki połączone są ze sobą rzędowo w dwóch segmentach i z wyraźnym czytelnym podziałem w elewacji budynku.
- 5) przywrócenie zieleni ozdobnej w obrębie siedlisk.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną w obrębie obszaru objętego planem stanowi teren drogi publicznej, w którym dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, urządzenia techniczne i zieleń.

§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 zostały ustalone dla poszczególnych 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;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
 - 4) kalenica główna połaci dachu projektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią zgodnie z §3 pkt 7).

§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) 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 obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski” 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: publicznej drogi dojazdowej 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 drogi gminne;
 - 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 manewrowego o minimalnych wymiarach 12,0 m x 12,0 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, oraz:
 - dla gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy,
 - dla lokali gastronomicznych nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca gastronomiczne w lokalu.
 - 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.
 - g) dla funkcji nie wymienionych w pkt 5) 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 obsługiwane 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; 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 (plac manewrowe, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne, 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;
 - 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.UK/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją towarzyszącą zabudowie usługowej; dopuszcza się również zabudowę usługową w zakresie administracyjno - biurowym oraz gastronomię;
- 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 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - zgodnie z pkt 5a).
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 2000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w §14 ust. 1,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m, a dla wiatraka zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, a dla wiatraka zgodnie z historycznym kształtem dachu; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - 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;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie występują ruiny wiatraka holenderskiego z 1855r. wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego pod numerem A-135 w dniu 17.02.1956r., objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 1) lit. a), orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu; ustala się zachowanie wglądu widokowego na ekspozycję wiatraka, jak na rysunku planu, z ulicy w terenie 17.KDD, polegającego na zakazie sytuowania obiektów przesłaniających tę ekspozycję oprócz elementów wynikających z jego odtworzenia i rozbudowy,
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową poprzez oraz do terenu 21.MN,U,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

2.Ustalenia szczegółowe dla terenów: 2.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 10 m od północnej granicy planu - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 8 m od zachodniej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),

- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a).
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych; dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a) oraz §7 pkt 3) lit. a),
- 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) na terenie działki nr 9/14 obręb Wikrowo występuje stanowisko archeologiczne osady otwartej z wczesnej epoki żelaza wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego pod nr C-105 z dnia 2 grudnia 1972r., którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 1) lit. b),
 - b) w północno zachodniej części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu; objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - c) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - d) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - e) na terenie działki nr 70 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 24, znajduje się chałupa z zagrody olęderskiej – budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. a), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R, RM, RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

3.Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a).
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - 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) budynki o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. a), pkt 3):
 - na terenie działki nr 83 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 22, znajduje się dawna szkoła, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
 - na terenie działki nr 82 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 23, znajduje się dom z podcieniem wglębnym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - na terenie działki nr 96 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 13, znajduje się dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną.
 - b) na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - c) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),

- d) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

4.Ustalenia szczegółowe dla terenów: 4.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a),
 - 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) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 18.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW,
 - w odległości 8 m od zachodniej i południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejącego siedliska 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych

- dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a),
- 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,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie niższa niż +0,10 m nad poziomem morza terenu przy wejściu głównym do budynku,
 - 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) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 18.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 14.R, 15.R,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 6.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości od 8 m do 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości od 6 m do 10 m od terenu drogi wewnętrznej 19.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.

- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a),
- 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;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 20.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 7.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości od 8 m do 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości od 6 m do 10 m od terenu drogi wewnętrznej 19.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a).
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - 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) na terenie działki nr 119 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 20, znajduje się chałupa - budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. c), pkt 3),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z dróg wewnętrznych 19.KDW, 20.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 12.R, RM, RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 8.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w §14 ust. 1,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a).
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - 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;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie działki nr 106 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 26, znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. c), pkt 3),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 9.UK,UO,US,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - e) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: 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; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a),
 - 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;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5).
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.R,RM,RU:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,

- powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości 30 m od publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - w odległości od 10 m do 127 m od północnej granicy planu,
 - w odległości od 27 m od terenu 1.UK/MN.
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) inne:
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem.
 - 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 – 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 publicznej drogi dojazdowej 17.KDD i drogi wewnętrznej 19.KDW.
- 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.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.R,RM,RU:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz:
 - w odległości od 8 m od zachodniej granicy planu,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem.
 - 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) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 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 tereny: 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z drogi wewnętrznej 18.KDW;
- 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.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.R,RM,RU:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz
 - w odległości 10 m od drogi wewnętrznej 19.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem.
 - 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 – 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 teren 7.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z dróg wewnętrznych 19.KDW i 20.KDW;
- 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.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.R,RM,RU:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz
 - w odległości 10 m od drogi wewnętrznej 20.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - g) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem.
 - 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 – 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 teren 6.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z drogi wewnętrznej 20.KDW;
- 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.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.R:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy; dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. b), pkt 5)÷7);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 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 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową poprzez teren 5.MN,U;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.R:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu : zakaz zabudowy; dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. b), pkt 5)÷7);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 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: poprzez teren 5.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.ZL:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 6÷8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-

- kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
- c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
 - 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 terenu z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD;
 - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 17.KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki rowerowej;
 - b) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 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:
 - a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust.1, 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 18.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) inne:
 - przez teren drogi przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 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 – zgodnie z §7 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c).

- 5) w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 19.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) inne: dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 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 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c).
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 20.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - d) inne: dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 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 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c).
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej: nie większa niż 20% powierzchni działki,

- dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% 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 publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° 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 zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych; dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) lit. a) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - 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;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową poprzez oraz do terenu 1.UK/MN,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – 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