

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE**  
z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu gm. Gronowo Elbląskie w miejscowości Kopanka Pierwsza.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.),

w związku z uchwałą nr XXIV/146/2021 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 31 marca 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Kopanka Pierwsza,

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 Kopanka Pierwsza, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o powierzchni 1,4928 ha, położony jest w miejscowości Kopanka Pierwsza, w północno wschodniej części gminy Gronowo Elbląskie. Granice terenu objętego planem zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Teren objęty planem obejmuje następujące działki nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 położone w obrębie geodezyjnym Kopanka Pierwsza.

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

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe
- 4) Rozdział 4. Postanowienia końcowe.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:1000;
- 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. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- a) będące ustaleniami planu:
    - granica obszaru objętego planem,
    - symbol przeznaczenia terenu,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - oznaczenie identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
  - b) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - wymiary w metrach.
4. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:1000;
  - 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) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **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);
- 3) **dach dwuspadowy symetryczny** – główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:
  - naczółki,
  - lukarny z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
  - dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy,powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;
- 4) **kalenica głównych połaci dachu równoległe lub prostopadle 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;
- 5) **laubzekin** – drewniany element dekoracyjny w domach z końca XIX wieku na Żuławach, pojawiający się w różnych miejscach na elewacjach domów żuławskich, w

formie koronkowej drewnianej snycerki, najczęściej w organiczne lub geometryczne wzory;

- 6) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:
  - części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
  - części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 m<sup>3</sup>, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
  - zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków,
  - istniejących i projektowanych obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych,
  - odtworzenia zabudowy na historycznych lokalizacjach;
- 7) **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;
- 8) **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 i różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym według zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenów według następujących klas:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U - teren usług,
  - c) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 3) 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%;
- 4) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym: infrastruktury służącej 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 nie wyznacza terenów przeznaczonych na cele publiczne;
- 7) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 8) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) obiekt cenny kulturowo, chroniony ustaleniami planu,
- d) oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) wymiary w metrach.

#### **§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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.

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

- 1) w granicach planu, 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) teren 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,
  - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
    - wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż 2,00 m n.p.m.,
    - podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 1,00 m n.p.m.,
 ustalenia zawarte w podpunkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
  - a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego,
  - b) na obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko mazurskiego;
- 2) na terenie planu nie znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenie 2.MN/U, pod adresem Kopanka Pierwsza 7, na działce nr 23, występuje obiekt cenny kulturowo, o regionalnych cechach architektury, dla którego ustala się ochronę w planie poprzez zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tym obiekcie, takich jak:
  - a) kształt bryły i kształt dachu, wraz z jednoosiową lukarną (facjatką),
  - b) dyspozycję ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
  - c) detal architektoniczny, w tym laubzekiny, wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) wszystkich elewacji budynku, z zakazem zewnętrznego docieplania i tynkowania budynku i werandy,oraz przywrócenie przekrycia dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni.

#### **§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w planie nie występują przestrzenie publiczne.

#### **§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
  - a) intensywność zabudowy,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy,
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
  - g) geometrię dachu,
  - h) inne - w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
- 4) kalenica główna nowoprojektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią z tolerancją +/- 2°.

#### **§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych,**

**a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

- 1) teren 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:**

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

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

#### **§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz obsługi obszaru planu, kształtowanej w oparciu drogę wewnętrzną 3.KDW i drogi publiczne dojazdowe przebiegające na styku z granicami opracowania planu;**

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia zewnętrzny układ drogowy; obsługa obszaru planu następuje drogą wewnętrzną 3.KDW i niepubliczną drogą gminną nr 1004-1, która graniczy od wschodu z terenem objętym ustaleniami planu;
- 2) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usług turystyki - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - c) dla usług gastronomii – nie mniej niż 3 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
  - d) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; dla zabudowy mieszkaniowej – dowolna ilość miejsc postojowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych.

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

1. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; odprowadzenie pozostałych ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
  - a) z terenów istniejącej zabudowy, oprócz terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcji, składów i magazynów, przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) z terenów planowanej zabudowy usługowej, 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 manewrowy, miejsca parkingowe, drogi, dojazdy) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
  - d) zasady odprowadzania i podczyszczania wód opadowych z terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elektroenergetyka - z sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną: dopuszcza się realizację sieci w całym obszarze planu, a w przypadku lokalizacji anten wprowadza się obowiązek maksymalnego wykorzystania istniejących masztów lub innych obiektów na których już występują;
- 8) w całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punktach od 1) do 7) tego ustępu oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 9) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi i ustaleniami planu.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą lub realizowaną na

podstawie ustaleń niniejszej uchwały na terenach dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, według ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §5 oraz zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów działek nie mniejsza niż:
    - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej KR lub do pasa drogowego drogi gminnej nr 1004-1 - 90° z dopuszczeniem odchylenia o +/- 5°;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla garaży lub budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
  - c) inne:
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 pkt 1), 2);
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §13 pkt 1), 2) a);
- 11) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14;



- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

## 2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.MN/U;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w zakresie turystyki lub gastronomii łącznie na powierzchni do 50% powierzchni działki, w tym na 50% powierzchni całkowitej budynków występujących na działce;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §5 oraz zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
- 4) zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
  - b) minimalna szerokości frontów działek nie mniejsza niż:
    - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 30 m dla części terenu na działce nr 23, na której usytuowany jest istniejący budynek mieszkalny,
    - 12 m dla usług turystyki lub usług gastronomii,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi gminnej nr 1004-1 czyli granicy planu: 90° z dopuszczeniem odchylenia o +/- 5°;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla istniejących budynków o cechach historycznych jak w stanie istniejącym, dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
  - b) geometria dachu: dla istniejących budynków o cechach historycznych jak w stanie istniejącym, dla nowych budynków mieszkalnych lub usługowych dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45° lub z jednoosiową lukarną (facjatą) nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem z werandą; dla zabudowy usługowej lub budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
  - c) inne:
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7;
- 8) zasady granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 9) obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §13;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) a), b);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 1), 2);
- 1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 pkt 3) c) d), pkt 9);
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 3) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

### **Rozdział 3. 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 2001 r. (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