

ZRGo.6727.106.2024.JB

Gronowo Elbląskie, dnia 18.09.2024 r.

## **WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Podstawa prawna**

Uchwała Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr XLVIII/306/2023 z dnia 7 czerwca 2023r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie ogłoszona w dzienniku Województwa Warmińsko - Mazurskiego poz. 4104 z dnia 1 sierpnia 2023r.

### **2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp:**

#### **Dz. nr 20/1, obręb GRONOWO ELBLĄSKIE, gmina Gronowo Elbląskie**

„C.1.U,MW” tj. Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

#### **Dz. nr 20/3, obręb GRONOWO ELBLĄSKIE, gmina Gronowo Elbląskie**

„C.1.U,MW” tj. Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

### **3. Charakter zabudowy (wypis z planu)**

Dla „C.1.U,MW”

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
  - b) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
    - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
    - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy: dowolne,
- d) inne:
  - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi publicznej - ulicy dojazdowej K.13.KDD, z ciągu pieszo jezdni K.19.KDX, oraz z ulicy dojazdowej K.9.KDD poprzez teren C.14.MW,MN,U,
  - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

#### **4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów**

##### **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” (uchwała Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r.), uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie, zwany dalej planem.

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

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

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

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

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

3. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

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



a) dach dwuspadowy symetryczny - główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:

- naczółki,
- lukarny, a dla lukarn z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
- dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;

b) dach płaski – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni;

2) linie zabudowy nieprzekraczalne – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:

- części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
- części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 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;

3) terp - sztucznie nasypywany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;

4) usługi nieuciążliwe – w tym wytwórczość rzemieślnicza, to usługi niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

5) kalenica głównych połaci dachu 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 stycznej do tego łuku.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym według zasady opisanej w § 2 ust. 2;

2) ustala się przeznaczenie terenów według następującej klasyfikacji:

- a) R – teren rolniczy,
- b) R, RM – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej,
- c) P, U – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej; dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, z wyłączeniem:
  - zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - szpitali i domów opieki społecznej,
  - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> każda,

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



- nieprzekraczalna linie zabudowy,
- oznaczenie identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany,
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- obszar do zagospodarowania zielenią.

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

1. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem żuławskim i spójny wewnętrznie, poprzez między innymi dostosowanie parametrów zabudowy do parametrów istniejących budynków historycznych, zbliżone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dla grup budynków oraz poprzez stosowanie wskaźników regulacyjnych według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:

1) elewacji budynków – naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółci, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych wymienionych w § 7 pkt 1);

2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w § 7 pkt 1, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednolicić kolorystyki lub kolorystyki zabytków zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednolicenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.

3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do wykończenia elewacji budynków.

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

1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w § 4 punkt 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:

a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w całym obszarze planu ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących;

4) zasady gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę według ustaleń zawartych w pkt 2):

a) Elbląska 4 - budynek szkoły, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.3.UO,US,UA,ZP,

b) Elbląska 8 - przedszkole, położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.4.UO,US,UA,ZP,

c) Elbląska 15 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,

- d) Elbląska 31 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - e) Elbląska 35 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - f) Elbląska 37 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - g) Elbląska 41 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - h) Kolejowa 3 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.3.MN,U,
  - i) Kolejowa 4 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
  - j) Kolejowa 6 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
  - k) Kolejowa 8 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
  - l) Kolejowa 10 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
  - m) Łączności 5 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
  - n) Łączności 9 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
  - o) Łączności 12 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - p) Łączności 14 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
  - q) Łączności 16 – poczta, położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
  - r) Łączności 21 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
  - s) Łączności 22 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
  - t) Łączności 25 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
  - u) Przemysłowa 1 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.1.MN,U,
  - v) Przemysłowa 2 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.7.MN,U.
- 2) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 1), wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony tych obiektów w planie jest zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:
- a) bryła i geometria dachu,
  - b) dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
  - c) detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) kolorystyka elewacji i dachu, w tym zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3),
  - e) rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
  - f) materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
  - g) materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku;



3) tereny: A.1.U,KS/ZP, A.3.MN,U, B.5.U,Z/MN, B.6.U,Z/MN, C11.MN,U, K.16.KDW, K.21.KX oraz fragmenty terenów: A.2.MW,MN/U, A.4.MN,U B.3.UO,US,UA,ZP, B.4.UO,US,UA,ZP, C.9.MW,MN,U,UA, C.10.MN,U, D.3.MW,MN,U, D.5.MN, K.1.KDZ, K.3.KDL, K.4.KDL, K.6.KDD, K.7.KDD, K.20.KX położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany. Ustala się ochronę struktury przestrzennej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie poprzez zastosowanie zasad ustalonych w pkt. 2), 3) dla poszczególnych terenów.

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

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

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

1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:

- a) intensywność zabudowy,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) maksymalną wysokość zabudowy,
- e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
- g) geometrię dachu,
- h) inne - w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;

3) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) kalenica główna połaci dachu projektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią zgodnie z § 3 pkt 5).

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

1) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, będącym obszarem potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną od rzek, kanałów i rowów melioracyjnych w wypadku awarii urządzeń hydrotechnicznych i podtopieniami wodami gruntowymi; sposób zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie występują na nim udokumentowane złoża kopalin ani ustanowione tereny górnicze;

3) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.

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

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

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



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

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

1) szerokość pasa drogowego w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu; dopuszcza się lokalne przewężenia szerokości dróg wynikające ze stanu zainwestowania;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi gminne;

3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż d) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz:

- dla gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,

- dla hoteli, pensjonatów, 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,

- dla przedszkoli, żłobków, świetlic: minimum 3 miejsca do parkowania,

- dla szkół podstawowych: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pomieszczenie do nauczania,

e) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,

f) dla zakładów produkcyjnych: minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

g) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami,

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 0 miejsc parkingowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce parkingowe na każde 5 miejsc parkingowych,

h) dla funkcji nie wymienionych w pkt 3) powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

**§ 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi 1. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem; odprowadzenie pozostałych ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni.

6) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;

7) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną – dopuszcza się realizację sieci w całym obszarze planu.

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

1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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



**Rozdział 4.**  
**Postanowienia końcowe**

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

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

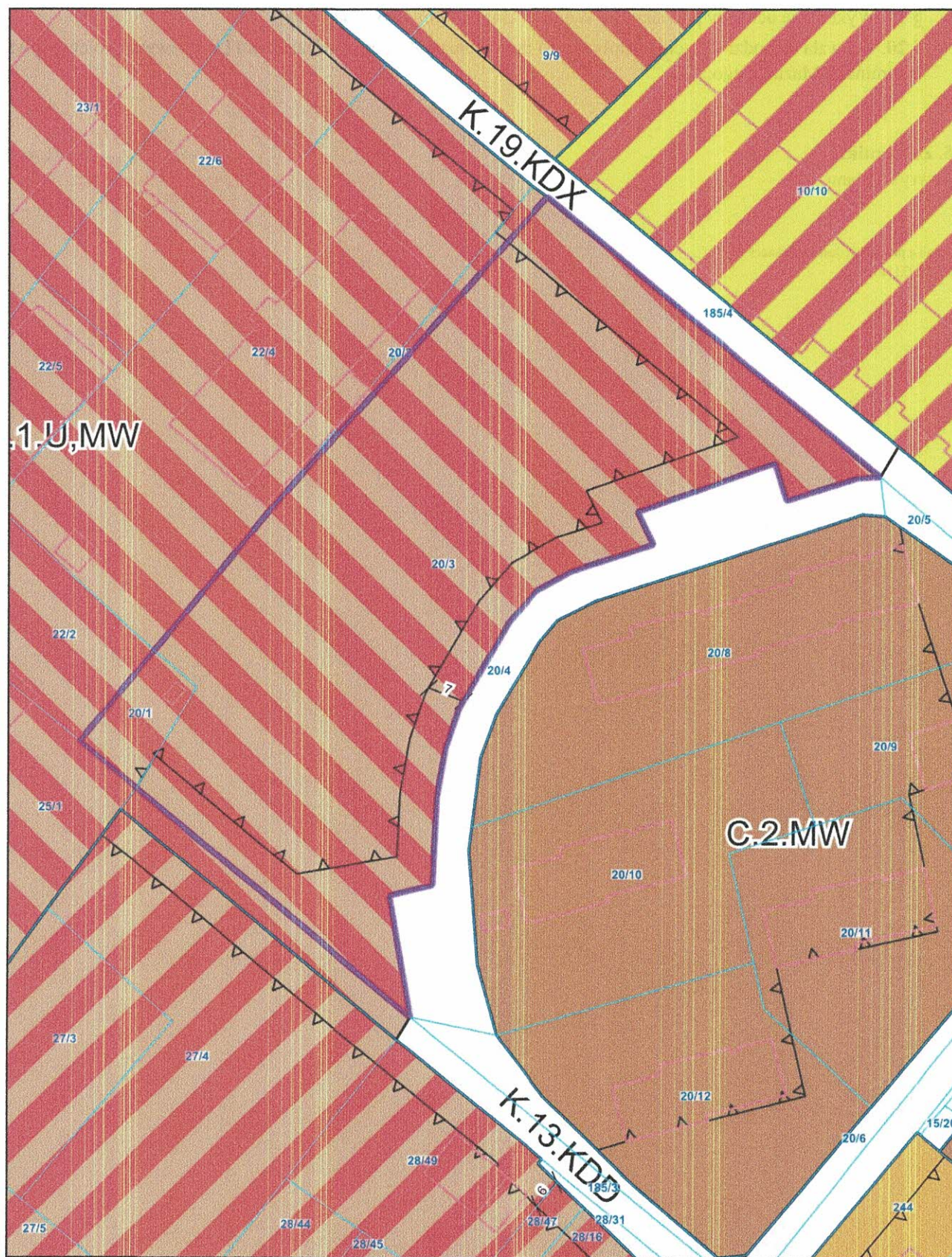
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**5. Załączniki**  
- wyrys z planu

Sprawę prowadzi: Jessica Branecka  
tel: 552315613

Z up. WÓJTA  
*Jessica Branecka*  
Jessica Branecka  
INSPEKTOR





Dotyczy działki numer 20/1 z obrębu GRONOWO ELBLĄSKIE, numer 20/3 z obrębu GRONOWO

ELBLĄSKIE

Dokument wygenerowano z serwisu gronowaelblaskie.c-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.  
dnia 2024-09-18 11:05:32 przez: Jessica Branecka tel. 552315613

Łup. WÓJTA strona 1  
Jessica Branecka  
INSPEKTOR



## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/306/2023 z dn. 07.06.2023 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Teren drogi publicznej - ulica dojazdowa



Teren drogi publicznej - ulica lokalna



Teren drogi publicznej - ulica zbiorcza



Teren drogi wewnętrznej



Teren rolniczy



Teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej



Teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego



Teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo - jeźdnego



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji



Teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej



Teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, gazownictwo, ciepłownictwo



Teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni



Teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej



Teren zabudowy usług zdrowia, zieleni z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych



Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych



Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, obsługi transportu drogowego - parkingi, z dopuszczeniem zieleni urządzonej



Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy



Teren zieleni urządzonej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków



Obszar do zagospodarowania zielenią



Granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie - historyczny zespół budowlany

