

UCHWAŁA NR XXXVIII/245/2022
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 22 czerwca 2022 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działce nr 21/108, obręb geodezyjny Fiszewo, gm. Gronowo Elbląskie.

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) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr X/57/2019 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 25 września 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działce nr 21/108, obręb geodezyjny Fiszewo, gm. Gronowo Elbląskie, 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., uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działce nr 21/108, obręb geodezyjny Fiszewo, gm. Gronowo Elbląskie, gm. Gronowo Elbląskie, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o powierzchni około 0,59 ha, położony jest w miejscowości Fiszewo, w południowo zachodniej 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 1:1000;

PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Dorosz

- 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 (załącznik nr 4).

§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, 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;
- 4) **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;
- 5) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:
 - części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,

- części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 m³, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
 - zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków,
 - istniejących i projektowanych obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych,
 - odtworzenia zabudowy na historycznych lokalizacjach;
- 6) **usługi nieuciążliwe** – niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 7) **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 następującej klasyfikacji:
 - a) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 nie wyznacza terenów przeznaczonych na cele publiczne;
- 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,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - granica strefy pełnej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Fiszewo,
 - b) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
 - wymiary w metrach,
 - wyróżnione wody (rowy, kanały).

§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 zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
 - 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni;
 - 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 2), należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednolicić kolorystykę elewacji z zastosowaniem palety nie więcej niż 3 kolorów, w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki lub kolorystyki zabytków zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednolicenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów

okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.

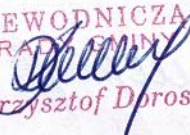
3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV do wykończenia elewacji budynków.

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

- 1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 pkt 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 nadziemnej kondygnacji nie niżej 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) w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na obszarze planu nie znajdują się obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Dorosz

- 3) obszar planu położony w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Fiszewo; wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony dotyczące lokalizacji zabudowy jak w §5 jest ochrona struktury przestrzennej układu ruralistycznego wsi Fiszewo według ustaleń dla poszczególnych terenów.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie obszaru 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) możliwość lokalizacji do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na jednej działce na terenach przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek zostały ustalone dla niektórych terenów, przy czym określone w planie powierzchnie nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
- 5) kalenica główna nowoprojektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią z tolerancją +/- 2°.

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

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

- 1) 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:

Na obszarze planu nie występują inne ograniczenia niż wymienione w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami dla komunikacji drogowej:

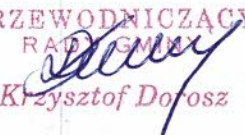
- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1120N, która graniczy od północy z obszarem opracowania planu;
- 2) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach 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,
 - b) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) dla zabudowy produkcji rolnej, w tym składów i magazynów – co najmniej 4,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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,
 - 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:

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, przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) z terenów planowanej zabudowy, na której zabudowa zajmuje powierzchnię powyżej 20% powierzchni działki, terenów parkingów i terenów dróg przy zastosowaniu systemów powierzchniowych, z 50 % sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej i z 50% sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych systemami kanalizacji deszczowej (korytami otwartymi i przewodami podziemnymi) do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działce lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (place manewrowe, miejsca parkingowe, drogi, dojazdy) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
- 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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Dorosz

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:

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 terenów: 1.MN,U, 2.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem 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: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu

i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla nowych budynków gospodarczych na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c) tiret pierwsze,
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenów: z drogi publicznej zbiorczej położonej poza granicami planu (droga powiatowa 1120N);
 - b) zasady obsługi parkingowej – minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 2),
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

§18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.RM, 4.RM:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 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 przepisami odrębnymi,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m,
 - geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach

dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,

b) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c) tiret pierwsze,
 - 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;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenów: z drogi publicznej zbiorczej położonej poza granicami planu (droga powiatowa 1120N); dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.MN,U, 2.MN,U,
 - b) zasady obsługi parkingowej – minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4);
- 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.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§19. 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).

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Dorosz

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr X/57/2019 z dnia 25 września 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działce nr 21/108, obręb geodezyjny Fiszewo, gm. Gronowo Elbląskie.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,59 ha.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalone Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r.). W obowiązującym planie przedmiotowy obszar stanowią: strefy oznaczone symbolami: T – 14 Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, T-5 Cmentarz. Linia rozgraniczająca oba tereny przebiega po siedlisku przecinając budynek mieszkalny i budynki gospodarcze.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, a przede wszystkim na aktualizacji planowanej struktury funkcjonalnej w planie miejscowym, polegającej przede wszystkim na wsparciu działań inwestycyjnych i umożliwienie zamieszkującej tam rodzinie inwestowanie na tym terenie. Rozwój inwestycyjny w gminie jest jednym z głównych czynników rozwoju gospodarczego gminy, jednakże musi być realizowany w oparciu o utrzymanie spójności przestrzennej wsi i jej tożsamości. Wielkość działki i jej usytuowanie stanowią dogodne warunki do rozbudowania terenów pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. Istniejące we wsi nieliczne usługi są niewystarczające nie tylko dla mieszkańców, ale i dla turystów.

Jest to również okoliczność pozwalająca na ponowną weryfikację obecnych uwarunkowań wynikających z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem to częściowo zabudowane siedlisko z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz częściowo teren użytkowany ogrodnictwo, również wykorzystywany dla hodowli pszczoł i produkcji miodu.

W zabudowie terenu objętego planem występuje jedynie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny przekryty jest dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych ok. 35°-40°. Dach posiada jedną lukarnę i pokryty jest dachówką ceramiczną. Do budynku od północnej i południowej strony przylegają parterowe dobudówki. Powierzchnia zabudowy budynku razem z przybudówkami wynosi 64 m².

Na obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody.

PRZEWODNICZĄCY
RADA GMINY

Krzysztof Dorosz

Przyjęte w planie rozwiązania planistyczne umożliwiają we fragmencie działki nr 21/108, o powierzchni 0,1292 ha, przyległym do drogi oraz użytkowanym jako uprawy ogrodnicze na gruntach rolnych klasy V, przeznaczyć teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ustalenie to umożliwia usytuowanie kolejnego budynku mieszkalnego z usługami lub budynku mieszkalnego lub usług, respektując istniejące uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

Gabaryty i wskaźniki zabudowy nawiązują do historycznych form, umożliwiając jednocześnie realizację obecnych potrzeb.

Zasadą planu miejscowego jest ustalenie:

- intensywności zabudowy: minimalnej – 0,0, maksymalnej – 0,5,
- powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni działki,
- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,
- wysokości zabudowy maksymalnie do 9 m,
- dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie od 35° do 45°, zaś dla budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
- na terenach nierolniczych – minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż 2,00 m n.p.m.,
- podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 1,00 m n.p.m.,

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą skutków finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami – uchwalonego w trakcie procedury planistycznej – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie” chwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.04.2021 r. do 12.05.2021 r.

Do projektu planu miejscowego podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do 31.05.2021 r. nie wpłynęły uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,

PRZEWODNICZĄCY
RADA GMINY
Krzysztof Dorosz
Krzysztof Dorosz

prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami. Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Dorosz
Krzysztof Dorosz