

UCHWAŁA NR XLVIII/307/2023
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

z dnia 7 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIII/75/2019 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 30 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne,

**na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,
Rada Gminy Gronowo Elbląskie 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” uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o powierzchni około 333 ha, położony jest częściowo w obrębie geodezyjnym Karczowiska Górne i częściowo w obrębie geodezyjnym Gajewiec, w północno wschodniej części gminy Gronowo Elbląskie. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

- 1) numer terenu składający się z liczby porządkowej z kropką, identyfikującej każdy kolejny teren;
- 2) symbol przeznaczenia terenu po kropce, według klasyfikacji w Rozdziale 2 w §4.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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) **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;

2) **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;

3) **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;

4) **strefa ochrony ekspozycji** – obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;

5) **pagórek terpowy** – sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;

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.

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,RM,RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- c) tereny komunikacji drogowej:
 - **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,

- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- **KDW,WS** – teren drogi wewnętrznej oraz wód powierzchniowych;

- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) plan wyznacza teren przeznaczony na cele publiczne: teren publicznej drogi zbiorczej 16.KDZ;
- 5) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 6) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:
 - a) będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - orientacyjna lokalizacja istniejących pagórków terpowych (terpów),
 - b) informacje nie będące podstawą wydania decyzji administracyjnych:
 - wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski” (o orientacyjnej lokalizacji),
 - granica administracyjna gminy,
 - wymiary w metrach.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład 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, żółcieni, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
- 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni;
- 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.

4. Ustala się lokalizowanie zabudowy – w miarę możliwości, z wykorzystaniem istniejących pagórków terpowych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 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) 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,
 - b) zmiany istniejącego systemu, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu,
 - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - wysokość posadowienia posadzki pierwszej lub drugiej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +0,10 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem R,RM,RU i nie niżej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem MN,U,
 - podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 0,00 m n.p.m., ustalenia zawarte w punkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;
- 3) w obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo-krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenia wodne i towarzyszącą im zielen, dla których ustala się następujące zasady ochrony:
- a) ochronę zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew, żuławskich pasów wiatrochronnych, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących,
 - b) zagospodarowanie terenów, jako powierzchni biologicznie czynnych w części lub w całości (np jako zielen seminaturalna, zielen przydomowa, trawnik, ogród ozdobny, ogród warzywny, sad, rola), związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu i stanowiących dopełnienie istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 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 znajdują się następujące obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę w planie:
- a) dom z oborą Gajewiec Nr 4,
 - b) chałupa Gajewiec Nr 5,
 - c) chałupa z zagrodą olęderską Gajewiec Nr 7,
 - d) budynek mieszkalny z zabudowaniami Gajewiec 9,
 - e) spichlerz Karczowiska Górne Nr 17,
 - f) stodoła z oborą Karczowiska Górne Nr 17,
 - g) dwór Karczowiska Górne Nr 17,
 - h) spichlerz/wozownia w zagrodzie olęderskiej Karczowiska Górne Nr 21,
 - i) dom podcieniowy w zagrodzie olęderskiej Karczowiska Górne Nr 21,
 - j) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska oraz wsi Gajewiec - strefa „K”, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje:

- pozostawienie istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego;

3) w obiektach chronionych planem, wymienionych w pkt 2a-i), wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony tych obiektów w planie jest zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:

- bryła i geometria dachu,
- dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
- detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
- kolorystyka elewacji i dachu,
- rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
- materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
- materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenią publiczną w obrębie obszaru objętego planem jest teren drogi publicznej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się 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) kalenica główna nowoprojektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią z tolerancją $\pm 2^\circ$

§ 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, 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. Szczegółne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w planie:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych – zgodnie z §17 ust. 2 pkt 2 lit e),
 - b) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

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

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjny przebieg wyznaczono na rysunku planu; zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż wodociągu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §14 ust.1;
- 2) w obszarze planu występują kanały i rowy melioracyjne, dla których obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami dla komunikacji drogowej, kształtowanej w oparciu o następującą klasyfikację: publiczne drogi zbiorczej KDZ, drogi wewnętrzne KDW;

- 1) szerokość dróg w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają droga powiatowa nr 1119N, ustalona w planie jako droga publiczna zbiorcza oznaczona symbolem 16.KDZ;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu – minimalna liczba miejsc do parkowania do realizacji na terenie inwestycji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla zabudowy usługowej – co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - e) dla zabudowy produkcji rolnej, w tym składów i magazynów – co najmniej 4,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dla zabudowy mieszkaniowej – ustala się dowolną ilość miejsc postojowych, zaś dla pozostałych funkcji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych,

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

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

1. Przez obszar planu przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg orientacyjny oznaczono na rysunku planu. Zasady modernizacji i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; 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;
- 8) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się 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 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. .1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1.R,RM,RU, 2.R,RM,RU, 3.R,RM,RU, 4.R,RM,RU, 5.R,RM,RU, 6.R,RM,RU, 7.R,RM,RU, 8.R,RM,RU, 9.R,RM,RU;

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - przez tereny: 5.R,RM,RU, 6.R,RM,RU, 7.R,RM,RU, 8.R,RM,RU przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwane przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- tereny **1.R,RM,RU**, **5.R,RM,RU** od strony północnej położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy obsługi produkcji oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,

c) inne:

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragmenty terenów: **1.R,RM,RU**, **5.R,RM,RU**, **6.R,RM,RU** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragmenty terenów: **2.R,RM,RU**, **3.R,RM,RU**, **4.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU**, **8.R,RM,RU**, **9.R,RM,RU** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z: publicznej drogi zbiorczej 16.KDZ, oraz do terenów:

- a) **1.R,RM,RU**, **2.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 17.KDW,WS,
- b) **6.R,RM,RU**, **7.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 18.KDW,WS,
- c) **2.R,RM,RU**, **3.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 19.KDW,
- d) **3.R,RM,RU**, **4.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 20.KDW,
- e) **5.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 21.KDW,
- f) **5.R,RM,RU**, **6.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 22.KDW,
- g) **7.R,RM,RU**, **8.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 23.KDW,
- h) **8.R,RM,RU**, **9.R,RM,RU** z drogi wewnętrznej 24.KDW, w tym również poprzez tereny: 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U, oraz spoza granic planu;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;

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

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.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 nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej: wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez tereny: **14.MN,U**, **15.MN,U** przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - teren **14.MN,U** położony jest w sąsiedztwie obszaru kolejowego znajdującego się poza granicami planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla nowych budynków gospodarczych - dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,
 - c) inne:
 - 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 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym tereny: **10.MN,U**, **11.MN,U**, **12.MN,U**, **15.MN,U** oraz fragment terenu **14.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym fragment terenu **13.MN,U** położonego są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność do terenów: z drogi publicznej zbiorczej 16.KDZ, oraz dla terenów:

- **12.MN,U** z drogi wewnętrznej 17.KDW,WS,

- **15.MN,U** z drogi wewnętrznej 21.KDW, lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.R,RM,RU, 4.R,RM,RU, 5.R,RM,RU,

b) zasady obsługi parkingowej – minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5 3) lit. a), c), d), f);

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;

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

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 16.KDZ;

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: 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);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym: częściowo teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;

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

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 17.KDW,WS, 18.KDW,WS;

1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej oraz wód powierzchniowych;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3),

b) zachowanie istniejących rowów odwadniających w terenach: 17.KDW,WS, 18.KDW,WS oznaczonych na rysunku planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny: położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne oraz wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;

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

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW;

1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3),
 - b) zachowanie istniejących rowów odwadniających;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny w częściach: 21.KDW, 22.KDW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny w częściach: 19.KDW, 20.KDW, 23.KDW, 24.KDW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Gajewiec – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. j);
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt: 1), 3), 4), 7), 8);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 18. Traci moc w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2001.10.23, poz. 1521).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Dorosz

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne do publicznego wglądu w dniach od 16.04.2021 r. do 12.05.2021 r., w ustawowym terminie do dnia **31 maja 2021 r.** wpłynęła jedna uwaga oraz w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r. w ustawowym terminie do dnia 28.03.2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r., w ustawowym terminie do 28.03.2023 r. wpłynęło jedno pismo z uwagami.

Dnia 11. maja 2021 r. osoba prywatna złożyła wniosek w zakresie działek nr 343, 344, 345 obręb Karczowiska Górne, o uwzględnienie przeznaczenia, którego głównym założeniem ma być realizacja tzw. „Integracyjnego Centrum Pszczelarstwa w Karczowiskach Górnych”, poprzez stworzenie m.in. „specjalnego pasieczyska, pracowni pszczelarskiej, budowa sali wykładowej”, czyli głównie prowadzenie szkoleń, warsztatów, spotkań tematycznych, konferencji, targów - działalności usługowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ze względu na to, że wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego przewiduje możliwości prowadzenia zawartych w treści uwagi działalności, nie istnieje formalna potrzeba uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Dla obszaru składającego się z działek nr: 343, 344, 345 przewiduje się:

- w zachodniej części przedmiotowej części nieruchomości teren oznaczony jako 15.MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych (powierzchnia ok. 4,62 ha), zaś
- we wschodniej części przedmiotowej części nieruchomości teren oznaczony jako 5.R,RM,RU – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne (powierzchnia ok. 3,72 ha).

Ponadto uwaga nie dotyczy działek 341 (Karczowiska Górne nr 37) oraz 342 (Karczowiska Górne Nr 37a), a których bezpośrednie sąsiedztwo, w tym w części integralne zagospodarowanie, ma również wpływ na rozwiązania przyjęte w wyłożonym projekcie planu do publicznego wglądu.

Wyrażona w treści uwagi wola składającego uwagę wnosi o uwzględnienie przeznaczenia, którego głównym założeniem ma być tzw. „Integracyjne Centrum Pszczelarstwa w Karczowiskach Górnych”, poprzez stworzenie m.in. „specjalnego >>pasieczyska<<, pracowni pszczelarskiej, budowa Sali wykładowej”, czyli głównie prowadzenie szkoleń, warsztatów, spotkań tematycznych, konferencji, targów, słowem działalności usługowej. Tego rodzaju możliwości zainwestowania umożliwia teren 15.MN,U.

Obecnie prowadzona istniejąca działalność na działce nr 341 (Karczowiska Górne 37) oraz zachodniego fragmentu działki nr 343 zajmuje powierzchnię ok. 0,44 ha. Projekt planu umożliwia rozszerzenie tego rodzaju działalności na pozostałym obszarze działki nr 343 oraz zachodniej części działki nr 345 o powierzchni 4,42 ha. Oznacza to, że istnieje możliwość nawet 10-krotnego rozrostu wnioskowanej w uwadze działalności.

Podsumowując, złożona do wyłożonego do projektu planu uwaga, której treść opiera się o możliwość przeznaczenia do zainwestowania w oparciu o prowadzoną przez składającego uwagę działalność gospodarczą, której głównym założeniem jest stworzenie Integracyjnego Centrum Pszczelarstwa w Karczowiskach Górnych winna zostać zaspokojona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/307/2023

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 7 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/307/2023

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XIII/75/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 30 grudnia 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 333,5 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-10 tereny rolne szczególnie chronione, T – 9 tereny rolne, O – 14 potencjalne tereny do zalesienia, Z tereny dróg i ulic – drogi powiatowe.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: zaktualizowanie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, jej uzupełnienie o nowe tereny stanowiące kontynuację dotychczasowego zagospodarowania i powiązanie rozwoju tej części wsi z częścią północną Karczowisk Górnych, dla której uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obydwa obszary stanowią jedną całość funkcjonalno- przestrzenną, a ich rozwój opiera się o te same założenia, czyli zabezpieczenie możliwości rozwoju rolnictwa na całym obszarze oraz umożliwienie rozwoju funkcji osadniczych w wyznaczonych rejonach. Ważnym elementem tych założeń jest również utrzymanie spójności przestrzennej wsi i jej tożsamości. Nieliczne, zidentyfikowane w obszarze planu usługi, stanowią dopełnienie istniejącej, przeważającej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Celem uchwalenia zmiany planu jest również rozwój gospodarczy poza rolniczy oraz zapewnienie rozwoju usług komercyjnych z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, typu agroturystyka, występującej już na obszarze planu oraz poszerzenie oferty usługowej o wypoczynek, rehabilitację i opiekę dla ludzi niepełnosprawnych. Istotnym założeniem jest również utrzymanie walorów historycznych miejscowości i ochrona relikwicznych komponentów krajobrazu kulturowego Żuław Elbląskich poprzez koncentrację rozwoju osadnictwa wzdłuż historycznej, głównej drogi wiejskiej i ochronę historycznej panoramy wsi Karczowiska Górne i Gajewca.

Na obszarze opracowania planu przeważają tereny użytkowane rolniczo. Tereny zabudowane występują na niewielkiej powierzchni opracowania planu, podobnie jak układ drogowy obejmujący drogę powiatową 1119N. Wśród terenów zabudowanych przeważa zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa w zakresie handlu i turystyki. Niektóre siedliska rolnicze występują z dala od drogi, na tzw. pagórkach terpowych, do których prowadzą drogi polne obsadzone starodrzewiem: wierzbami, bukami lub lipami.

Wzdłuż drogi powiatowej nr 1119N, powstają nieliczne nowe zabudowania i podziały geodezyjne. Świadczy to o postępującym procesie rozwoju obu wsi, których funkcje osadnicze stanowią kontynuację naturalnego rozwoju. Wśród zabudowy można wyróżnić adaptowaną zabudowę i nową rozbudowę zagrody o kolejny budynek mieszkalny.

W zabudowie Karczowisk Górnych i Gajewca można wyróżnić współczesną i historyczną zabudowę występującą wzdłuż historycznego układu drogowego, obecnej drogi powiatowej nr 1119N i w oddaleniu od drogi na pagórach terpowych. Są to zagrody, budynki mieszkalne jednorodzinne, zagrody adaptowane na funkcje turystyczne i usługowe. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i budynkach mieszkalnych w zagrodach dominuje dwukondygnacyjna wysokość budynków, często z drugą kondygnacją w poddaszu. Dachy budynków są przeważnie pochyłe w przedziale 30°-45°, dwuspadowe lub kombinowane często z

oknami połaciowymi, lukarnami lub wybudówkami. Dachy pokryte są przeważnie dachówką ceramiczną esówką i tylko w nielicznych przypadkach występuje inny rodzaj materiału, w tym eternit, dachówka bitumiczna i blacho dachówka. W nielicznych przypadkach zabudowa historyczna jest w bardzo dobrym stanie. Budynki zachowały swój historyczny walor, zwłaszcza w siedliskach położonych w Karczowiskach G. pod nr 17 i 21. W Jednym z nich występuje dobrze zachowany budynek rządowy z częścią mieszkalną, w której występuje podcień. W tym zespole są również budynki gospodarcze z cegły licowej i elewacjach z elementami ozdobnymi charakterystycznymi dla historycznej zabudowy w tym rejonie.

Na obszarze planu nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu występuje szereg uwarunkowań ograniczających rozwój przestrzenny miejscowości. Z jednej strony ograniczenia wynikają z wysokiej przydatności agrarnej i ochrony gruntów rolnych o wysokich klasach od I do III oraz z ochrony wartości kulturowych żuławskiej wsi - układu ruralistycznego rzędówki bagiennej i reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru, kierując się powyżej wymienionymi uwarunkowaniami, przyjęto umiarkowane poszerzenie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W Karczowiskach Górnych dopełniono przestrzenie między istniejącymi terenami zabudowy wzdłuż drogi 16.KDZ i na terenach objętych wnioskami i położonych na gruntach klasy IV. W Gajewcu nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczono również na gruntach rolnych klasy IV, wzdłuż rozwidlenia drogi w kierunku wsi Jasionno i dalej do Gronowa Elbląskiego, kierując się zasadą sytuowania zabudowy w historycznej lokalizacji pagórka terpowego i w odpowiedniej lokalizacji w odniesieniu do dróg. Skrzyżowanie trzech dróg zbiorczych może być dobrym początkiem rozwoju nowego osadnictwa z uzasadnieniem możliwości lokalizacji usług z zakresu lokalnych potrzeb mieszkańców, których w tym rejonie zdecydowanie brakuje. Głębokość linii rozgraniczających teren 12.MN,U została wyznaczona niezależnie od przebiegu granic podziału ewidencyjnego i zwymiarowana na mapie.

Dla terenów R,RM,RU - tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; ustalono m.in. intensywność zabudowy maksymalną – 0,5, powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki, zaś wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m, a dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m. Ustalono dachy dwuspadowe symetryczne o kącie od 35° do 45°, zaś dla zabudowy obsługi produkcji oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszczono dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°.

Z kolei w terenach MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, ustalono m.in. intensywność zabudowy maksymalną – 0,5, powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek ustalono: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m², zaś dla zabudowy usługowej ustalono wielkość dowolną.,

wysokość zabudowy w terenach MN,U ustalono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, a dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m. Dopuszczono 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 - dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°.

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 „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., oraz w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r.

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne do publicznego wglądu w dniach od 16.04.2021 r. do 12.05.2021 r., w ustawowym terminie do dnia **31 maja 2021 r.** wpłynęła jedna uwaga oraz w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r. w ustawowym terminie do dnia 28.03.2023r. nie wpłynęły żadne 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, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

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.