



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 października 2021 r.

Poz. 3793

UCHWAŁA NR XXV/148/2021 RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

z dnia 19 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku z uchwałą Nr XXXII/293/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo

**na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,
Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Rada Gminy Gronowo Elbląskie po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie” uchwalonego uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o powierzchni około 92 ha, położony jest w miejscowości Wikrowo, w północnej części gminy Gronowo Elbląskie. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

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

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000;

- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **droga śródpolna** – droga w gruntach rolnych i leśnych, niezaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i wewnętrznych, pozostająca gruntem rolnym lub leśnym;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** – usługi turystyczne w formie wynajmowanych budynków, pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych oraz świadczenia innych usług związanych z pobytem turystów (np. rekreacja ruchowa, sprzedaż posiłków domowych);
- 4) **dach dwuspadowy symetryczny** – główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:
 - a) naczółki,
 - b) lukarny, a dla lukarn z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
 - c) dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;
- 5) **funkcja dopuszczalna** – zamienne przeznaczenie terenu lub występujące jako uzupełnienie ustalonego przeznaczenia terenu;
- 6) **funkcja towarzysząca** – przeznaczenie terenu mogące wystąpić jedynie jako uzupełnienie ustalonego przeznaczenia terenu na nie więcej niż 50% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy, nie mogące występować samodzielnie na terenie;
- 7) **kalenica głównych połaci dachu równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią** – uznaje się kalenicę za równoległą lub prostopadłą, jeżeli odchylenie od kąta jest nie większe niż 2°; w przypadku, kiedy oś drogi nie stanowi linii prostej to zasada równoległości lub prostopadłości obowiązuje w stosunku do wybranego fragmentu drogi wzdłuż frontu działki, a dla osi w formie łuku - do stycznej do tego łuku;
- 8) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:
 - części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
 - części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 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;
- 9) **olęderska zabudowa** – łączenie budynku mieszkalnego z gospodarczymi, zazwyczaj jest to zagroda jedno- lub dwubudynkowa, z budynkiem mieszkalnym łączonym z inwentarskimi, gospodarczymi;
- 10) **strefa ochrony ekspozycji** – obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;

- 11) **terp** – sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
- 12) **usługi nieuciążliwe** – niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym według zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenów według następującej klasyfikacji:
 - a) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) **UK/MN** – teren zabudowy usług kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją towarzyszącą zabudowie usługowej,
 - c) **R,RM,RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) **R** – teren rolniczy,
 - e) **UK,UO,US,U** – teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - f) **ZL** – las,
 - g) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenu oraz użytkowania budynków lub ich części, lub takich, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, uznaje się za zgodny z planem; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę takich budynków, ze zwiększeniem powierzchni całkowitej budynku o nie więcej niż 5%;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym: infrastrukturę służącą odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu i teletechniczną, stacji transformatorowych, obiektów przepompowni ścieków, stacji gazowych, urządzeń melioracji oraz dojazdów, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) plan wyznacza, przeznaczony na cele publiczne, teren drogi dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się w obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;
- 7) zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 9) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

a) będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiary w metrach,
- oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- stanowisko archeologiczne,
- granica strefy pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo,
- granica strefy ochrony ekspozycji,
- budynek ujęty w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- budynek o wartościach historyczno-kulturowych,
- wgląd widokowy na ekspozycję wiatraka (aktualnie w ruinie).

b) elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu, obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- zabytek wpisany do Rejestru Zabytków województwa warmińsko – mazurskiego,
- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

c) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- orientacyjny przebieg wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem żuławskim i spójny 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. Zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w historycznych niwach siedliskowych zgodnie z zasadami obowiązującymi w każdej z niw.

2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:

- 1) elewacji budynków - naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych wymienionych w §7 pkt 2;
- 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 2, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o 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. Na obszarze planu, w wyznaczonych w planie terenach rolniczych, zabudowy zagrodowej, oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (R,RM,RU), dopuszcza się również nową zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

- 1) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych dotyczy:
 - a) gospodarstw rolnych o powierzchni areалу większej od średniej wielkości gospodarstwa w gminie,
 - b) gospodarstw ogrodniczych o powierzchni areалу nie mniejszej niż 3 ha.
- 2) zasady lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych:
 - a) wykorzystanie pagórków terpowych nieistniejących zagród,
 - b) z lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych wyłącza się następujące tereny:
 - zadrzewienia śródpolne, żuławskie pasy wiatrochronne,
 - zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego.

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

- 1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 punkt 2), obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe, ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy w oparciu o warunki określone przez właściwe służby melioracyjne oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych,
 - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - wysokość posadowienia posadzki pierwszej lub drugiej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +0,10 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem R,RM,RU i nie niżej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem MN,U, UK/MN, UK,UO,US,U,
 - podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 0,00 m n.p.m., ustalenia zawarte w punkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo dla terenów: 2.MN,U (fragment), 10.R,RM,RU, 11.R,RM,RU, w której obowiązuje:
 - a) ochrona istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego, w tym rekonstrukcji wiatraka żuławskiego;
- 5) w całym obszarze planu ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących;
- 6) w obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo-krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenia wodne i towarzyszącą im zielen, dla których ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo,

- b) zagospodarowanie terenów, jako powierzchni biologicznie czynnych w części lub w całości (np. jako zieleń seminaturalna, zieleń przydomowa, trawnik, ogród ozdobny, ogród warzywny, sad, rola), związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu i stanowiących dopełnienie istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu;

7) zasady gospodarki odpadami:

- a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego,
b) w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Na obszarze planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) wiatrak holenderski z 1855r. (aktualnie w ruinie) wpisany do rejestru zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego pod numerem A-135 w dniu 17.02.1956r., położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.UK/MN; wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; zaleca się odtworzenie wiatraka zgodnie z parametrami historycznymi;
b) stanowisko archeologiczne osady otwartej z wczesnej epoki żelaza wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego pod nr C-105 z dnia 2 grudnia 1972 r., zlokalizowane na terenie działki nr 70 (dawny 9/14), położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN,U; wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; na terenie stanowiska archeologicznego ustala się zakaz zabudowy oraz prac ziemnych naruszających strukturę gruntu;

2) na obszarze planu znajdują się obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz inne, chronione planem:

a) układ ruralistyczny wsi oraz budynki o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną w planie:

- Wikrowo – układ ruralistyczny wsi,
- Wikrowo 20 – chałupa, na działce nr 119 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.MN,U,
- Wikrowo 22 – dawna szkoła, na działce nr 83 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
- Wikrowo 23 – dom z podcieniem wgłębnym, na działce nr 82 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
- Wikrowo 24 – chałupa z zagrody olęderskiej na działce nr 70 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN,U,
- Wikrowo 13 – dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną, na działce nr 96 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN,U,
- Wikrowo 26 – dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną, na działce nr 106 obręb Wikrowo, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.MN,U,

- b) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- c) na obszarze planu występuje strefa ochrony pośredniej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony pośredniej stanowisk archeologicznych należy realizować z uwzględnieniem możliwości znalezienia zabytków archeologicznych, wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,

- d) na obszarze planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, której elementami chronionymi są:
- historyczna zabudowa wymieniona w lit. a),
 - układ dróg i zabudowy w obrębie siedlisk,
 - szpalery i aleja drzew;
- 3) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 2) lit. a), wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony tych obiektów w planie jest:
- a) zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:
- bryła i geometria dachu,
 - dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
 - detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka elewacji i dachu, w tym zgodnie z §5 ust. 2 pkt 3),
 - rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku,
- b) ochrona struktury przestrzennej układu ruralistycznego wsi Wikrowo według ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 4) lokalizacja nowej zabudowy, według jednego z następujących historycznych typów rozplanowania zabudowy:
- a) tradycyjnego we wszystkich budynkach wolnostojących wokół dziedzińca lub w dwóch rzędach, utrzymanie lokalizacji sytuowania zabudowy dłuższym bokiem do dziedzińca, sytuowanie budynku mieszkalnego od drogi lub wjazdu,
- b) „olęderskiego”, gdzie budynki połączone są ze sobą rzędowo w dwóch segmentach i z wyraźnie czytelnym podziałem w elewacji budynku;
- 5) przywrócenie zieleni ozdobnej w obrębie siedlisk.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
- a) intensywność zabudowy,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
 - g) geometrię dachu,
 - h) inne - w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;

- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek zostały ustalone dla poszczególnych terenów, przy czym określone w planie powierzchnie nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
- 4) kalenica główna połaci dachu projektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią zgodnie z §3 pkt 7).

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, będącym obszarem potencjalnie zagrożonym powodzią nadzwyczajną od rzek, kanałów i rowów melioracyjnych w wypadku awarii urządzeń hydrotechnicznych i podtopieniami wodami gruntowymi; sposób zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie występują na nim udokumentowane złoża kopalin ani ustanowione tereny górnicze;
- 3) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.

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

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

- 1) szerokość pasa drogowego w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu; dopuszcza się lokalne przewężenia szerokości dróg wynikające ze stanu zainwestowania,
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi gminne;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych na następujących zasadach:
 - a) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do nie więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości pasa terenu nie mniejszej niż 5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
 - b) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a w przypadku braku przelotowości z obowiązkiem realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,0 m x 12,0 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,

- c) ścieżki rowerowe o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczegółowych, w tym szerokość ścieżki rowerowej należy ustalać indywidualnie, jeżeli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje.
- 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 5) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca, oraz:
 - dla gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy,
 - dla lokali gastronomicznych nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca gastronomiczne w lokalu.
 - d) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - e) dla zabudowy produkcji rolnej, w tym składów i magazynów – co najmniej 4,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – dowolna ilość miejsc postojowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych.
 - g) dla funkcji nie wymienionych w pkt 5) powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

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

1. Przez obszar planu przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej 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 oraz:
 - a) z terenów istniejącej zabudowy, oprócz terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcji, składów i magazynów, przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej,

- b) z terenów planowanej zabudowy, na której zabudowa zajmuje powierzchnię powyżej 20% powierzchni działki, terenów parkingów i terenów dróg przy zastosowaniu systemów powierzchniowych, z 50 % sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej i z 50% sumy powierzchni dachów, nawierzchni trwałych dróg, parkingów, placów manewrowych systemami kanalizacji deszczowej (korytami otwartymi i przewodami podziemnymi) do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działce lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (place manewrowe, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne, dojazdy) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
 - d) zasady odprowadzania i podczyszczania wód opadowych z terenów dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elektroenergetyka - z sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną - dopuszcza się realizację sieci w całym obszarze planu, a w przypadku lokalizacji anten wprowadza się obowiązek maksymalnego wykorzystania istniejących masztów lub innych obiektów na których już występują;
- 8) w całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punktach od 1 do 7 tego ustępu oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 9) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi i ustaleniami planu.

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą lub realizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały na terenach dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, według ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3;
- 2) w terenach rolniczych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie, jako dojazd na potrzeby robót budowlanych, prowadzonych w związku z realizacją inwestycji dopuszczonych w planie;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie związane z obsługą imprez okolicznościowych, dla potrzeb organizacji festynów i imprez z zakresu rekreacji, kultury, edukacji sportu, na czas trwania imprez według ustaleń dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.UK/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją towarzyszącą zabudowie usługowej; dopuszcza się również zabudowę usługową w zakresie administracyjno - biurowym oraz gastronomię;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - oraz zgodnie z pkt 5a),
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 2000 m²,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w §14 ust. 1,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m, a dla wiatraka zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, a dla wiatraka zgodnie z historycznym kształtem dachu; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) na terenie występują ruiny wiatraka holenderskiego z 1855r. wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego pod numerem A-135 w dniu 17.02.1956r., objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 1) lit. a), orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu; ustala się zachowanie wglądu widokowego na ekspozycję wiatraka, jak na rysunku planu, z ulicy w terenie 17.KDD, polegającego na zakazie sytuowania obiektów przesłaniających tę ekspozycję oprócz elementów wynikających z jego odtworzenia i rozbudowy,
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD;
 - b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od północnej granicy planu - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczy istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 8 m od zachodniej granicy planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych; dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) na terenie działki nr 9/14 obręb Wikrowo występuje stanowisko archeologiczne osady otwartej z wczesnej epoki żelaza wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego pod nr C-105 z dnia 2 grudnia 1972r., którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 1) lit. b),
 - b) w północno zachodniej części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu; objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - c) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - d) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - e) na terenie działki nr 70 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 24, znajduje się chałupa z zagrody olęderskiej – budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. a), pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu.
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:

- przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:

a) budynki o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. a), pkt 3):

- na terenie działki nr 83 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 22, znajduje się dawna szkoła, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie działki nr 82 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 23, znajduje się dom z podcieniem wgłębnym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie działki nr 96 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 13, znajduje się dom mieszkalny, ceglany z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną,

b) na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),

c) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),

d) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R,RM,RU,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4),

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 18.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 11.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW,
 - w odległości 8 m od zachodniej i południowej granicy planu.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:

- przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się rozbudowę istniejącego siedliska zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4),

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie niższa niż +0,10 m nad poziomem morza terenu przy wejściu głównym do budynku,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:

- a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
- b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 18.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 14.R, 15.R,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsca do parkowania w garażu;

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości od 8 m do 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości od 6 m do 10 m od terenu drogi wewnętrznej 20.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),

- b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z drogi wewnętrznej 20.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.R,RM,RU,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości od 8 m do 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - w odległości od 6 m do 10 m od terenów dróg wewnętrznych: 19.KDW, 20.KDW,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a).
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:

- a) na terenie działki nr 119 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 20, znajduje się chałupa - budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. c), pkt 3),
- b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
- c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD oraz z dróg wewnętrznych 19.KDW, 20.KDW; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 12.R,RM,RU,
- b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - w odległości 10 m od północnej granicy planu - nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości.

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,

f) inne:

- przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w §14 ust. 1,
- dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 3) lit. a),

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),

c) inne:

- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:

- a) na terenie działki nr 106 obręb Wikrowo pod adresem Wikrowo 26, znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. c), pkt 3),
- b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
- c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej położonej poza obszarem planu oraz z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD,
- b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 10 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - e) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanej przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5);

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:

- intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
- powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 30 m od publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - w odległości od 10 m do 127 m od północnej granicy planu,
 - w odległości od 27 m od terenu 21.MN,U,
 - w odległości od 10 m od terenu drogi wewnętrznej 19.KDW.

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) inne:

- dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.

b) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,

c) inne:

- zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu poprzez drogi śródpolne z publicznej drogi dojazdowej 17.KDD i drogi wewnętrznej 19.KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości od 8 m od zachodniej granicy planu,
 - w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 18.KDW,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - przez teren przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m.
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - c) inne:

- zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objętego ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - c) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu poprzez tereny: 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z drogi wewnętrznej 18.KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od dróg wewnętrznych 19.KDW, 20.KDW,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

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

b) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,

c) inne:

- zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- dopuszcza się drogi, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dopuszcza się dostępność do terenu poprzez teren 7.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z dróg wewnętrznych 19.KDW i 20.KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w odległości 10 m od drogi wewnętrznej 20.KDW,
 - w odległości 8 m od południowej granicy planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) inne:
 - g) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w §3 pkt 4); geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
 - c) inne:
 - zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu poprzez teren 6.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu lub z drogi wewnętrznej 20.KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.R:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy; dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. b), pkt 5)÷7);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:

- a) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
- b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
- c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z publicznej drogi dojazdowej 17.KDD; dopuszcza się dostępność drogową poprzez teren 5.MN,U;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.R:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu : zakaz zabudowy; dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. b), pkt 5)÷7);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: poprzez teren 5.MN,U, w tym poprzez drogi śródpolne lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.ZL:

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

- b) na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego o wartościach historyczno-kulturowych, którego przybliżoną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, objęty ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
- c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji - dostępność do terenu z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 17.KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki rowerowej;
 - b) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) na terenie znajdują się fragmenty stanowisk archeologicznych o wartościach historyczno-kulturowych, których przybliżone rozmieszczenie przedstawiono na rysunku planu, objęte ochroną w planie według ustaleń zawartych w §7 pkt 2) lit. b),
 - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3).
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust.1, ust.2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 18.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) inne:
 - przez teren drogi przebiega główna magistrala wodociągu obsługiwanego przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, której orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodzie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c);
- 5) w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 19.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) inne: dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c).
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 20.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - d) inne: dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 pkt 2) lit a) tiret pierwsze, pkt 2) lit c) tiret drugie w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);
 - b) teren w części położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c);

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 3) lit. c) i d) oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 17.KDD,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) inne:
 - dopuszcza się dojazdy i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych; dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; należy uwzględnić ustalenia zawarte w: §3 pkt 4) oraz §7 pkt 3) lit. a),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit. c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
- a) teren położony jest w strefie pośredniej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. c),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo ujętego w gminnej ewidencji zabytków – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 2) lit. d), pkt 3);

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

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

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

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

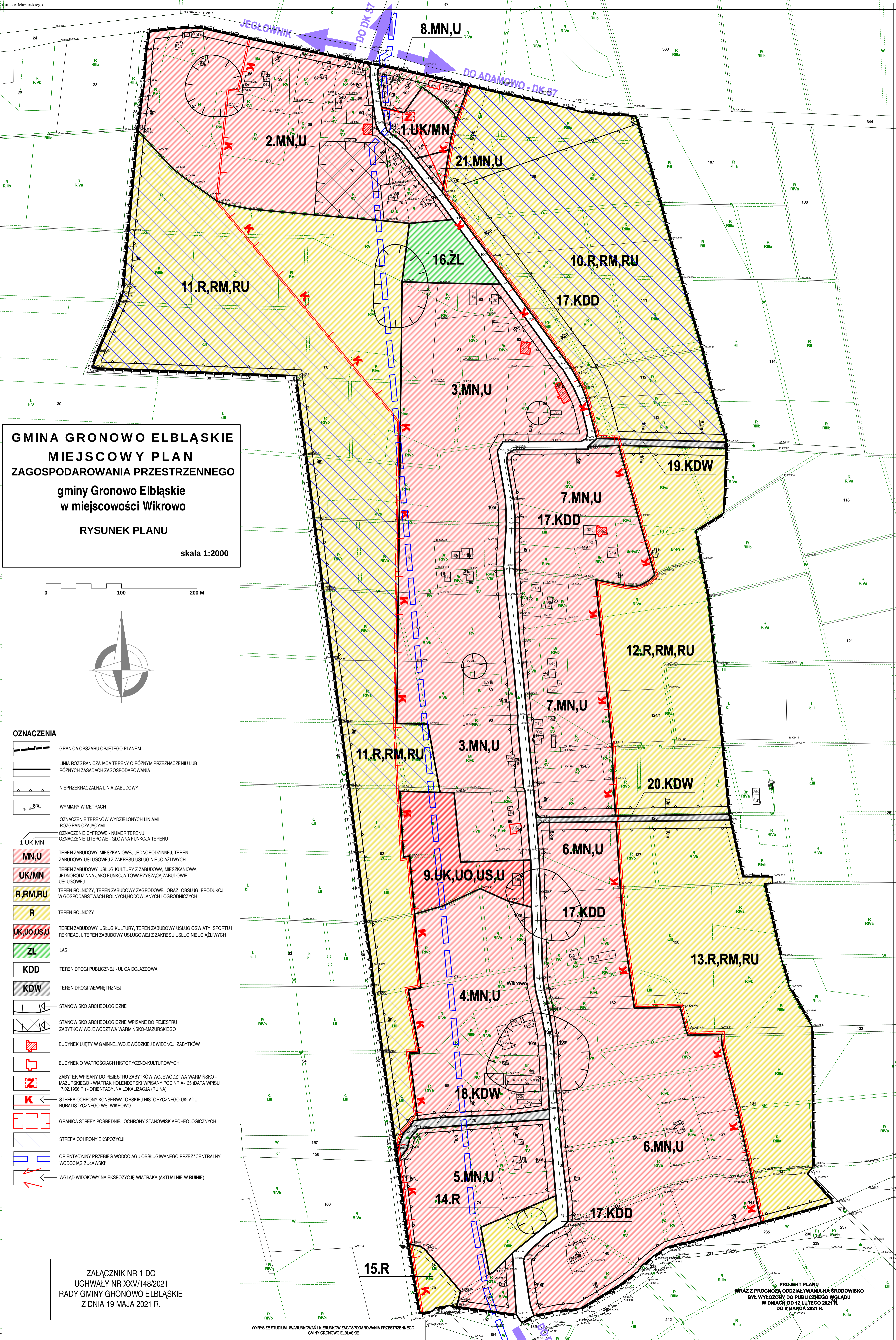
§ 18. Traci moc w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001r. (Dz.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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Dorosz



GMINA GRONOWO ELBLĄSKIE
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Gronowo Elbląskie
w miejscowości Wikrowo
RYSUNEK PLANU
skala 1:2000

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
- 1.UK,MN
- MN,U
- UK/MN
- R,RM,RU
- R
- UK,UO,US,U
- ZL
- KDD
- KDW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ/WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNEK O WĄTROŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO - WIATRAK HOŁENDERSKI WPISANY POD NR A-135 (DATA WPISU 17.02.1956 R.) - ORIENTACYJNA LOKALIZACJA (RUINA)
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI WIKROWO
- GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG WODOCIĄGU OBSŁUGIWANEGO PRZEZ CENTRALNY WODOCIĄG ŻUŁAWSKI
- WGLĄD WIDOKOWY NA EKSPOZYCJĘ WIATRAKA (AKTUALNIE W RUJNIE)

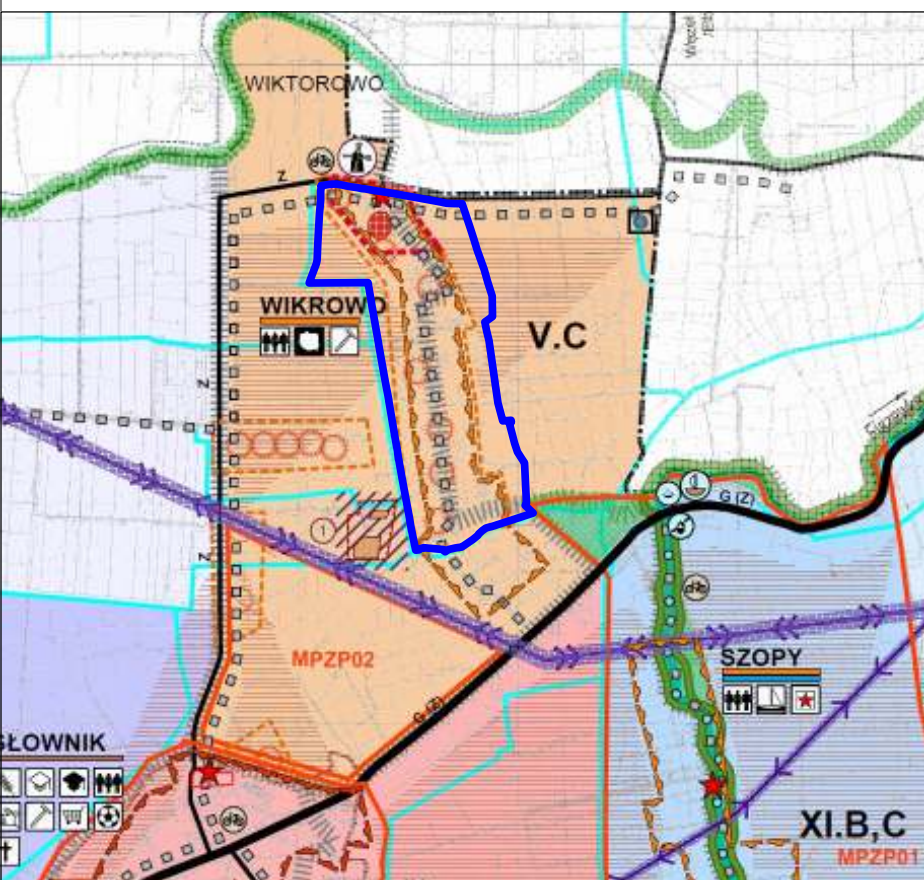
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR XXV/148/2021
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
Z DNIA 19 MAJA 2021 R.



GMINA GRONOWO ELBLĄSKIE
UL. ŁĄCZNOŚCI 3
82-335 GRONOWO ELBLĄSKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Gronowo Elbląskie
w miejscowości Wikrowo

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
OPRACOWANIE	GLÓWNY PROJEKTANT mgr inż. arch. Maria Czerniak inż. Monika Kiebuśka mgr Bogusław Gruchala	
GRUDZIEŃ 2018R.	SKALA 1:2000	NR RYS. 3



OZNACZENIA	B. WYKONSTWIERZENIA
A. ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	C. OBIĘTY I OBSZARY OBIĘTE OCHRONĄ
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	Obszary i obiekty objęte ochroną
Obszary i obiekty objęte ochroną	Obszary i obiekty objęte ochroną

Obszary i obiekty objęte ochroną	Obszary i obiekty objęte ochroną
Obszary i obiekty objęte ochroną	Obszary i obiekty objęte ochroną
Obszary i obiekty objęte ochroną	Obszary i obiekty objęte ochroną
Obszary i obiekty objęte ochroną	Obszary i obiekty objęte ochroną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/148/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
W MIEJSCOWOŚCI WIKROWO.**

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2021 r. do 08.03.2021 r. w ustawowym terminie do 24.03.2021 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/148/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oprócz inwestycji polegających na poprawieniu standardu publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 17.KDD. Modernizacja drogi będzie polegać na uruchomieniu nowych terenów inwestycyjnych położonych wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej przebiegającej przez wieś Wikrowo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/148/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXII/293/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Wikrowo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 92 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalone Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001r. W obowiązującym planie przedmiotowy obszar stanowią: strefa oznaczona T – 14 tj. zabudowa jednorodzinna i zagrodowa; T – 11 tj. tereny rolne szczególnie chronione o ograniczonej lokalizacji zagród; T – 9, tj. tereny rolne.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie planu do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, na aktualizacji planowanej struktury funkcjonalnej w planie miejscowym, polegającej na wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej na większym obszarze niż do tej pory, umożliwiając budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych. 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 oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania planu położony jest w miejscowości Wikrowo i obejmuje niwę siedliskową wsi wraz z otoczeniem. Główną osią komunikacyjną, jak i kompozycyjną jest droga w układzie południkowym, która łączy – poza granicami planu – drogę krajową nr 22 oraz drogę powiatową 1103N łączącą Jegłownik z Adamowem. Wzdłuż drogi znajdują się tereny położone wyżej w stosunku to otoczenia, o rzędnych wysokości w przedziale od 1,25m n.p.m. do 8,75m n.p.m. Ten historyczny układ na wyniesionym fragmencie terenu, po którym przebiega droga, stworzył dogodne warunki dla osadnictwa. Znajdują się tam tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej i usługowo – produkcyjnej. Po zachodniej stronie drogi, na działce nr 79 obr. Wikrowo o powierzchni 0,7690 ha występuje las, w którym przeważają drzewa iglaste.

W północnej części obszaru opracowania planu znajdują się ruiny ostatniego wiatraka holenderskiego, który został wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod nr A-135 (data wpisu 17.02.1956 r.). Na obszarze opracowania planu zlokalizowane są również liczne stanowiska archeologiczne i pozostałości kultury mennonitów. Na działce nr 9/14 występuje stanowisko archeologiczne w strefie W - ochrony archeologicznej osady otwartej z wczesnej epoki żelaza, wpisane do rejestru zabytków pod nr C-105 z dnia 2 grudnia 1972r.

Teren w znacznej części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wikrowo.

Dziedzictwo ruralistyczne miejscowości Wikrowo reprezentuje typ osadnictwa występującego w delcie Wisły, późnośredniowiecznych wsi przywałowych. Oryginalna, o fryzyjskiej genezie, zabudowa zagród w formie dwóch lub trzech budynków pod jednym dachem (długie domy, longiery) zachowała się tylko na nielicznych siedliskach.

Na obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody.

Przyjęte w planie rozwiązania planistyczne kontynuują pierwotny kształt układu ruralistycznego wzdłuż drogi, niemniej główną osią funkcjonalną (obszary wzdłuż drogi) stają się obecnie przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych. Dopuszcza się przy tym istniejący 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. W związku z istniejącym sposobem zagospodarowania oraz użytkowania dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę takich budynków, ze zwiększeniem powierzchni całkowitej budynku o nie więcej niż 5%.

Obszary planu położone we wschodniej, północno-wschodniej oraz zachodniej przeznaczone zostały dla terenów rolniczych, terenów zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Z kolei w centralnej części obszaru opracowania planu w miejscu istniejącej świetlicy wiejskiej (działki nr 95 oraz

nr 96) teren stanowiący własność gminną zarezerwowany został pod teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych.

Pewną formą dominanty kulturowej jest zapewnienie w ustaleniach planu wyznaczenia w miejscu ruin zabytkowego wiatraka terenu zabudowy usług kultury, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na działce nr 79 zachowuje się istniejący las.

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

Generalną zasadą planu miejscowego jest ustalenie:

- intensywności zabudowy: minimalnej – 0,0, maksymalnej – 0,5,
- powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni działki na terenach nierolniczych, oraz nie większą niż 20% na terenach rolniczych,
- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki na terenach nierolniczych, oraz nie mniejszej niż 30% na terenach rolniczych,
- wysokości zabudowy maksymalnie dla budynków mieszkalnych do 9 m a dla pozostałej zabudowy do 12 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dachów dwuspadowych dla budynków mieszkalnych o kątach od 35°
do 45°, a dla pozostałych budynków o kątach od 25°
do 45°, uznając przy tym za zgodną z planem geometrię dachów budynków istniejących,
- na terenach nierolniczych – minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- lokalizacji zabudowy na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m, przy wysokości posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie niższej niż +0,10 m n.p.m. przy wejściu głównym do budynku, a na terenach niwy siedliskowej usytuowanych wzdłuż drogi – nie niższej niż +0,50 m. n. p. m..

Ustalania projektu planu niosą za sobą skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to znaczy na obszarze planu występują nowe tereny przeznaczone pod inwestycję celu publicznego wzdłuż drogi w terenie 17.KDD.

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 12.02.2021 r. do 08.03.2021 r.

Do projektu planu miejscowego podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do 24.03.2021 r. 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 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 elektroniczną, 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 związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina poniesienie koszty związane z wykupem nieruchomości gruntowych pod modernizację drogi publicznej (17.KDD).

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, 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.