

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE**

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 , poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/291/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik,

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

2. Obszar planu o powierzchni około 240 ha obejmuje miejscowość Jegłownik. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

- 1) oznaczenie literowe, składające się z kolejnych liter alfabetu od A, B, C, D1, D2, D3, E, identyfikujące położenie każdego terenu w strukturze podziału na jednostki funkcjonalne lub podjednostki funkcjonalne i oznaczenia identyfikacyjne terenów komunikacji, które zostały poprzedzone odrębnym oznaczeniem literowym K;
- 2) numer terenu, składający się z liczby porządkowej, identyfikującej każdy kolejny teren w jednostce funkcjonalnej;
- 3) symbol przeznaczenia terenu według klasyfikacji w Rozdziale 2 w §4 uchwały.

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) **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, 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 ze wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy; powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;
- 2) **kalenica głównych połaci dachu równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią** – uznaje się kalenicę za równoległą lub prostopadłą, jeżeli odchylenie od kąta jest nie większe niż  $2^\circ$ ; w przypadku, kiedy oś drogi nie stanowi linii prostej, zasada równoległości lub prostopadłości obowiązuje w stosunku do wybranego fragmentu drogi wzdłuż frontu działki, a dla osi w formie łuku – do stycznej do tego łuku;
- 3) **laubzekin** – drewniany element dekoracyjny w domach z końca XIX wieku na Żuławach, pojawiający się w różnych miejscach na elewacjach domów żuławskich, w formie koronkowej drewnianej snycerki, najczęściej w organiczne lub geometryczne wzory;
- 4) **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, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej; linie zabudowy nie dotyczą:
  - części projektowanego budynku, takich jak: schody, okapy, gzymsy, balkony, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
  - części projektowanego budynku, takich jak: werandy, ganki, wystawki, wykusze, o kubaturze nie większej niż  $21 \text{ m}^3$ , jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
  - zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków z uwzględnieniem ustaleń §5 ust. 2 pkt. 3),
  - istniejących i projektowanych obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych,
  - odtworzenia zabudowy na historycznych lokalizacjach;
- 5) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zostało ustalone na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dla którego można ustalić przeznaczenia mieszane, np. zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które należy traktować równorzędnie, czyli mogą występować łącznie lub zamiennie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie współistniejące, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania terenu, które ustalono dla przeznaczenia podstawowego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – w tym wytwórczość rzemieślnicza, to usługi niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

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

2) ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- d) U - teren zabudowy usługowej,
- e) U,MN - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) UE - teren usług edukacji,
- g) US - teren sportu i rekreacji,
- h) UK - teren zabudowy usług kultu religijnego,
- i) UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- j) tereny komunikacji drogowej:
  - KDGP/KDZ - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jęglownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22,
  - KDGP/KDL - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego - docelowo drogi lokalnej po realizacji obwodnicy Jęglownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22,
  - KDZ - teren publicznej drogi zbiorczej,
  - KDL - teren publicznej drogi lokalnej,
  - KDD - teren publicznej drogi dojazdowej,
  - KDW - teren drogi wewnętrznej,
- k) R - teren rolniczy,
- l) RM - teren zabudowy zagrodowej,
- m) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- n) ZP - teren zieleni urządzonej,
- o) ZC - cmentarz;

3) istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenu oraz użytkowania budynków lub ich części, lub takich, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodny z planem; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę takich budynków ze zwiększeniem istniejącej powierzchni całkowitej budynku o nie więcej niż 5%;

4) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;

5) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

6) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- a) będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
  - f) obiekty zabytkowe nierejestrowe,
  - g) trasy ścieżek pieszo - rowerowych,
- b) informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- obiekty, wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko mazurskiego,
- istniejący wodociąg, obsługiwany przez przedsiębiorstwo wodociągowe „Centralny Wodociąg Żuławski”,
- strefa zagrożenia sanitarnego od cmentarza,
- strefa lokalizacji skrzyżowania publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (obwodnica Jegłownika) z drogą zbiorczą – obszar sumaryczny dla trzech wariantów przebiegu obwodnicy Jegłownika.

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

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

2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:

- 1) dla elewacji budynków - naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółci, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
- 2) dla 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), zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 3).

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

- 1) w granicach terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu, określonym w §4 pkt 2), obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe, ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady, dotyczące zagospodarowania terenów:
  - a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy w oparciu o warunki, określone przez właściwe służby melioracyjne oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych,
  - c) dla nowych budynków, przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
    - wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolami: MN, U, UE, MN/U, U,MN, RM,
    - 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 całym obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo - krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenia wodne i towarzyszącą im zieleń, dla których ustala się następujące zasady ochrony:



- a) 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,
- 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;

5) 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 znajduje się obiekt, wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko mazurskiego – kościół p.w. Matki Bożej Nieustającej Pomocy – nr rejestru A-1207 z dnia 21.12.1973r.;
- 2) na obszarze planu w miejscowości Jegłownik znajdują się następujące obiekty zabytkowe nierejestrowe, dla których ustala się ochronę według ustaleń, zawartych w pkt 3):
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 2/4, z pocz. XX w.,
  - b) chałupa przy ul. Długiej 5, XVIII/XIX, z końca XIX w.,
  - c) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 6, z początku XX w.,
  - d) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 7/9, lata 30. XX w.,
  - e) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 8 z początku XX w.,
  - f) dom mieszkalny przy ul. Długiej 10 z początku XX w.,
  - g) dom mieszkalny przy ul. Długiej 11/13, lata 30. XX w.,
  - h) dom mieszkalny przy ul. Długiej 12 z początku XX w.,
  - i) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 15/17, lata 30. XX w.,
  - j) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 19 z początku XX w.,
  - k) budynek mieszkalny z budynkami gospodarczymi przy ul. Gronowskiej 1 z I ćw. XIX w.,
  - l) przedszkole przy ul. Gronowskiej 4 z ok. 1930r.,
  - m) przychodnia NFZ przy ul. Gronowskiej 6 z XIX/XX w.,
  - n) zagroda – Langhof przy ul. Jasnej 5 z III ćw. XIX w.,
  - o) budynek mieszkalny przy ul. Krótkiej 4, lata 20. XX w.,
  - p) budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 3, lata 30. XX w.
  - q) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 3 z początku XX w.,
  - r) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 12 z I ćw. XX w.,
  - s) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 17 z ok. 1910,
  - t) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 18 z I ćw. XX w.,
  - u) chałupa przy ul. Malborskiej 20, z końca XIX w.,
  - v) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 22, lata 20. XX w.,
  - w) dom mieszkalny przy ul. Malborskiej 25, z początku XX w.,
  - x) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 27/29, lata 30. XX w.,

- y) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 28, lata 30. XX w.,
- z) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 30 z I ćw. XX w.,
- aa) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 31, lata 30. XX w.,
- bb) chałupa – dwojak przy ul. Malborskiej 34/36, IV ćw. XIX w.,
- cc) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 37, lata 30. XX w.,
- dd) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 38, lata 20. XX w.,
- ee) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 39 z I ćw. XX w.,
- ff) budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 40, lata 30. XX w.,
- gg) budynek mieszkalny w zagrodzie przy ul. Miodowej 1, poł. XIX w.,
- hh) chałupa przy ul. Młyńskiej 2, III ćw. XIX w.,
- ii) budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 5 z początku XX w.,
- jj) budynek mieszkalny przy ul. Nogatu 7, lata 20. XX w.,
- kk) budynek mieszkalny przy ul. Nogatu 8, 1939r.,
- ll) dom mieszkalny przy ul. Nogatu 11/13, ok. 1910r.,
- mm) plebania przy ul. Nogatu 17, koniec XIX w.,
- nn) dom mieszkalny przy ul. Nogatu 19, IV ćw. XIX w.,
- oo) kościół p.w. Matki Bożej Nieustającej Pomocy przy ul. Nogatu/Kościelna, 1804; koniec XIX w.,
- pp) cmentarz przy ul. Nogatu/Kościelna z XIX w.,
- qq) pomnik poległych w I wojnie światowej przy ul. Nogatu/Kościelna, XIX w.;
- 3) w obiektach zabytkowych, chronionych planem, wymienionych w punkcie 1) i 2), wszelkie działania, dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony obiektów, wymienionych w pkt 2) w planie jest zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:
- bryła i geometria dachu,
  - dyspozycja ścian, w tym rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
  - detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednolicenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych i formy stolarki,
  - kolorystyka elewacji i dachu, dobrana poprzez odtworzenie pierwotnej kolorystyki w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednolicenie kolorystyki elewacji z zastosowaniem palety nie więcej niż 3 kolorów, w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki lub kolorystyki zabytków, zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie,
  - materiał elewacji, z zakazem docieplania zewnętrznego ścian obiektów zabytkowych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym,
  - drewniane werandy, ozdobione elementami drewnianej snycerki, tzw. laubzekinami, występującymi również w szczytach dachu i daszkach lukarn;
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik, zgodnie z granicą strefy wyznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje zasada zachowania istniejącego historycznego układu dróg, przywrócenia historycznych elementów krajobrazu kulturowego, w tym szpalerów i alei drzew, oraz kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami, zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

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

- 1) przestrzeniami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny publicznych dróg, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

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

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się 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,
  - 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, ustalone w planie, nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 3) kalenica główna nowoprojektowanych budynków, równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią, z tolerancją  $\pm 2^{\circ}$

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

- 1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszar objęty planem nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie występują na nim udokumentowane złoża kopalin ani ustanowione tereny górnicze;
- 4) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.

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

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

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

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest istniejący wodociąg o średnicy dn 600, obsługiwany przez przedsiębiorstwo wodociągowe „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu; zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż wodociągu obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 8,0 m od osi wodociągu;
- 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 publicznych dróg: droga główna ruchu przyspieszonego docelowo, droga zbiorcza KDGP/KDZ oraz droga lokalna KDGP/KDL, drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD oraz komunikacja drogowa wewnętrzna KDW;

- 1) szerokość pasa drogowego w planie została określona na rysunku planu;
- 2) nadrzędnym układem komunikacyjnym w gminie Gronowo Elbląskie jest droga krajowa nr 22, ul. Malborska oznaczona symbolem KDGP/KDZ oraz KDGP/KDL, przebiegająca przez środek miejscowości Jegłownik, relacji granica państwa – Chruściel – Elbląg – Malbork; w planie ujęta docelowo jako droga zbiorcza KDZ oraz lokalna KDL po realizacji obwodnicy Jegłownika w ramach budowy nowego śladu drogi krajowej nr 22;
- 3) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem, z układem zewnętrznym zapewniają:
  - a) droga krajowa nr 22, a docelowo po części droga powiatowa KDGP/KDZ oraz po części gminna KDGP/KDL, które będą mogły pełnić funkcję odpowiednio drogi powiatowej oraz drogi gminnej dopiero po realizacji Obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22,
  - b) droga powiatowa nr 1103N relacji Wiktorowo – Jegłownik – Gronowo Elbląskie – Różany, ustalona w planie jako droga zbiorcza oznaczona symbolem KDZ, docelowo połączona z Obwodnicą Jegłownika po jej realizacji,
  - c) droga powiatowa nr 1116N relacji Jegłownik – Nogat, ustalona w planie jako droga zbiorcza oznaczona symbolem KDZ;
- 4) 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 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - d) dla pozostałych terenów według indywidualnych wskaźników,
  - e) 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 - na każde 5 miejsc postojowych minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdu, zaopatrzonego w kartę parkingową.

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

1. Przez obszar planu przebiega wodociąg, obsługiwany przez przedsiębiorstwo wodociągowe „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg oznaczono na rysunku planu. Zasady modernizacji i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; odprowadzenie pozostałych ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elektroenergetyka – zasilenie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych; zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

- b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 6) 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;
- 7) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego lub do jego prawidłowej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie 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.**

#### **§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.01.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych 700 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od  $1 \div 1,3$  do  $1 \div 1,9$ , a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

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: ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu: z dogi publicznej zbiorczej K.02.KDZ przez istniejące zjazdy i z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD i K.12.KDD,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

## **2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: A.02.MN, A.03.MN, A.04.MN, A.05.MN, A.06.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od  $1 \div 1,3$  do  $1 \div 1,9$ , a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),

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:

a) ochrona następujących budynków, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w miejscowości Jegłownik, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):

- budynek mieszkalny przy ul. Krótkiej 4, położony w terenie A.03.MN,
- budynki mieszkalne przy ul. Lipowej 3, przy ul. Malborskiej 40, położone w terenie A.06.MN,

b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu A.02.MN:

- z drogi publicznej zbiorczej K.02.KDZ przez istniejące zjazdy,
- z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD i K.13.KDD,

b) dostępność do terenu A.03.MN:

- z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD i K.13.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.37.KDW,

c) dostępność do terenu A.04.MN:

- z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD i K.14.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.37.KDW,

d) dostępność do terenu A.05.MN: z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD, K.14.KDD i K.15.KDD,

e) dostępność do terenu A.06.MN:

- z publicznych dróg dojazdowych K.11.KDD i K.15.KDD,

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 K.01b.KDGP/KDZ, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika dostępność do terenów tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**3. Ustalenia szczegółowe dla terenów: A.07.MN, A.08.MN, A.09.MN, A.10.MN, A.12.MN, A.13.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,

f) inne:

- fragmenty terenów A.09.MN, A.12.MN położone w strefie zagrożenia sanitarnego od cmentarza - sytuowanie lub rozbudowa obiektów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przez fragment terenu A.13.MN przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski” – zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,



- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),

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:

a) ochrona następujących budynków położonych w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):

- budynki mieszkalne: przy ul. Długiej 7/9, przy ul. Długiej 11/13 i przy ul. Długiej 5/17, położone w terenie A.07.MN,
- chałupa przy ul. Długiej 5, położona w terenie A.07.MN,
- budynki mieszkalne przy ul. Malborskiej 38, przy ul. Malborskiej 30, położone w terenie A.08.MN,
- chałupa – dwojak przy ul. Malborskiej 34/36, położona w terenie A.08.MN,
- budynek mieszkalny przy ul. Długiej 19, położony w terenie A.09.MN,
- budynki mieszkalne: przy ul. Malborskiej 28, przy ul. Malborskiej 22, przy ul. Nogatu 7, przy ul. Nogatu 11/13, przy ul. Długiej 2/4, przy ul. Długiej 6, przy ul. Długiej 8, przy ul. Długiej 10, przy ul. Długiej 12, położone w terenie A.10.MN,
- budynek mieszkalny w zagrodzie przy ul. Miodowej 1, położony w terenie A.10.MN,
- budynki mieszkalne: przy ul. Nogatu 8, przy ul. Malborskiej 12, położone w terenie A.12.MN,

b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu A.07.MN:

- z publicznych dróg dojazdowych: K.11.KDD, K.12.KDD, K.16.KDD, K.17.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.39.KDW,

b) dostępność do terenu A.08.MN:

- z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, poprzez istniejące zjazdy, oraz po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi dojazdowej K.16.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.40.KDW,

c) dostępność do terenu A.09.MN:

- z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- z publicznych drogi dojazdowej K.16.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.39.KDW,

d) dostępność do terenu A.10.MN:

- z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, poprzez istniejące zjazdy, oraz po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- z publicznej drogi dojazdowej K.16.KDD,
- z dróg wewnętrznych K.40.KDW, K.41.KDW,

e) dostępność do terenu A.12.MN:

- z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01c.KDGP/KDL, poprzez istniejące zjazdy, oraz po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
- z publicznych dróg dojazdowych: K.18.KDD, K.21.KDD

f) dostępność do terenu A.13.MN:

- z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01c.KDGP/KDL, poprzez istniejące zjazdy, oraz po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.21.KDD,

g) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

#### **4. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.11.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,
- f) inne: fragment terenu położony jest w strefie zagrożenia sanitarnego od cmentarza- - sytuowanie lub rozbudowa obiektów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
  - dla zabudowy pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
  - dla garaży do 5 m,
- b) geometria dachu:
- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
  - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
  - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
- c) inne:
- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),
- 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:
- a) ochrona następujących budynków położonych w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):
- plebania przy ul. Nogatu 17,
  - dom mieszkalny przy ul. Nogatu 19,
- b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:

- a) dostępność do terenu: z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- b) zasady obsługi parkingowej:
  - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
  - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

**5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: A.14.MN/U, A15.MN/U, A.16.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych z zakresu kultury, sztuki, rzemiosła artystycznego, handlu i wyrobów regionalnych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - 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 oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
    - dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,
  - f) inne: tereny częściowo położone w strefie zagrożenia sanitarnego od cmentarza- sytuowanie lub rozbudowa obiektów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe , tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
    - dla zabudowy pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla budynków ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
  - c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od  $1 \div 1,3$  do  $1 \div 1,9$ , a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),
- 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: ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
- a) dostępność do terenu A.14.MN/U z publicznych dróg dojazdowych K.19.KDD i K.20.KDD,
  - b) dostępność do terenu A.15.MN/U:
    - z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
    - z publicznych dróg dojazdowych: K.19.KDD i K.20.KDD,
  - c) dostępność do terenu A.16.MN/U:
    - z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
    - z publicznej drogi dojazdowej K.20.KDD,
  - d) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **6. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.17.U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) geometria dachu:

- dla nowej zabudowy dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45°,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

- 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: ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu: z drogi wewnętrznej K.42.KDW,
  - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4);
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.18.US.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 5 m,
  - b) geometria dachu dowolna,
  - c) inne: wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c);
- 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 - na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 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:

- a) dostępność do terenu: z drogi wewnętrznej K.42.KDW,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4);
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.19.UK.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki: zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) parametry kształtowania zabudowy: zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
  - a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego, kościół p.w. Matki Bożej Nieustającej Pomocy – nr rejestru A-1207 z dnia 21.12.1973r. oraz w ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
  - b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu: z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejący zjazd oraz przez teren cmentarza A.21.ZC z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
  - b) zasady obsługi parkingowej: według indywidualnych wskaźników;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania 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: A.20.ZP.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki – zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu: z drogi zbiorczej K.03.KDZ i z drogi wewnętrznej K.42.KDW;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w zależności od zakresu zagospodarowania 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: A.21.ZC.**

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki: zgodnie z przepisami odrębnymi i stanem istniejącym;
- 3) parametry kształtowania zabudowy: z zgodnie z przepisami odrębnymi, w części teren ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym i zasadami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
  - a) ochrona części cmentarza i pomnika poległych w I wojnie światowej przy ul. Nogatu/Kościelna, w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3),
  - b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu: z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ przez istniejące zjazdy i z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,
  - b) zasady obsługi parkingowej: według indywidualnych wskaźników;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.01.MW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej do 12 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
  - c) inne:



- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 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:
- a) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
- a) dostępność do terenu:
    - z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, poprzez istniejące zjazdy, oraz po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

## **2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.02.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 500 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,

- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, czyli długości do głębokości budynku: od  $1 \div 1,3$  do  $1 \div 1,9$ , a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

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: ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenów: B.03.U,MN, B.04.U,MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych z zakresu handlu, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, rzemieślniczych, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy pozostałej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla budynków ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, proporcje rzutu budynku, lub segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9; dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),

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:

a) ochrona następujących budynków położonych w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):

- chałupy, położonej przy ul. Malborskiej 20, w terenie B.03.U,MN,
- budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Malborskiej 18, w terenie B.04.U,MN,

b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu B.03.U,MN z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy, z drogi wewnętrznej K.41.KDW,

b) dostępność do terenu B.04.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi zbiorczej K.03.KDZ poprzez istniejące zjazdy

c) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie usługowej i mieszkaniowej zalicza się miejsca do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**4. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.05.U,MN, B.06.U,MN, B.07.U,MN, B.08.U,MN B.09.U, MN B.10.U,MN, B.11.U,MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8, a dla zabudowy usługowej w terenie B.05.U,MN maksymalna intensywność 1,0,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie B.05.U,MN do 12 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla budynków ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9; dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych; dopuszcza się indywidualne, dowolne proporcje rzutu budynku dla zabudowy usługowej w terenie B.05.U,MN,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),

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:

a) ochrona następujących budynków położonych w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):

- budynki mieszkalne: przy ul. Malborskiej 25, przy ul. Malborskiej 27/29, przy ul. Malborskiej 31, przy ul. Malborskiej 37, przy ul. Malborskiej 39, chałupa przy ul. Młyńskiej 2, położone w terenie B.07.MN,U,
- budynek mieszkalny z budynkami gospodarczymi przy ul. Gronowskiej 1 położony w terenie B.10.MN,U,
- budynek mieszkalny przy ul. Malborskiej 17, położony w terenie B.11.MN,U,

b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik, z wyjątkiem części terenów B.05.U,MN, B.06.U,MN zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu B.05.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo z drogi lokalnej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01a.KDGP/KDL, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,

b) dostępność do terenu B.06.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo z drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,
- z drogi wewnętrznej K.44.KDW,

b) dostępność do terenu B.07.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, a zgodnie z przepisami odrębnymi po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z publicznej drogi zbiorczej,
- z publicznych dróg dojazdowych: K.26.KDD, K.28.KDD,

c) dostępność do terenu B.08.U,MN:

- z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- z publicznej drogi lokalnej K.07.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.28.KDD,

d) dostępność do terenu B.09.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi lokalnej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01c.KDGP/KDL oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, tak jak z drogi publicznej lokalnej,
- z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ poprzez istniejący zjazd,
- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
- z drogi publicznej dojazdowej K.29.KDD,

e) dostępność do terenu B.10.U,MN:

- z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,

f) dostępność do terenu: B.11.U,MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi lokalnej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01c.KDGP/KDL, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.29.KDD,

g) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie usługowej i mieszkaniowej zalicza się miejsca do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

#### **5. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.12.UE.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług edukacji;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 5000 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- b) geometria dachu:

- dla nowej zabudowy dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45°,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

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: teren położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22 - K.01b.KDGP/KDZ, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.26.KDD,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

#### **6. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.13.UB.**

1) przeznaczenie terenu: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy, poza wieżą obserwacyjną do 12 m,
- b) geometria dachu:

- dla nowej zabudowy dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45°,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

- 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: teren położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu: z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL, z drogi wewnętrznej K.44.KDW,
  - b) zasady obsługi parkingowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.14.ZP.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) na terenie znajduje się otwarty zbiornik wody;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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 drogowej: dostępność do terenu z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.01.RM.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:



- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek tak jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 9 m,
    - dla zabudowy gospodarczej do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°,
    - dla zabudowy gospodarczej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
  - c) inne:
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie wyżej niż do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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 istniejące zjazdy z drogi publicznej zbiorczej K.02.KDZ oraz z przyległej drogi gminnej poza planem;
- 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 pkt 2).

## **2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.02.U,MN.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 700 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy pozostałej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 12 m,
    - dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy usługowej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9; dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

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:

a) dostępność do terenu:

- z publicznej drogi zbiorczej K.02.KDZ,
- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego - K.01a.KDGP/KDL, docelowo z drogi lokalnej po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jęglownika, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie usługowej i mieszkaniowej zalicza się miejsca do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D1.01.MN, D1.02.MN, D1.03.MN, D1.04.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- 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 oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, lub proporcje rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9; dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

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:

- a) ochrona zagrody – Langhof przy ul. Jasnej 5, w miejscowości Jegłownik, wymienionej w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3), ), położonego w terenie D1.03.MN,
- b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik w terenach D1.02.MN, D1.03.MN oraz częściowo w terenach: D1.01.MN, D1.04.MN zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

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:

a) dostępność do terenu D1.01.MN:

- z publicznych dróg lokalnych K.06.KDL, K.07.KDL,
- z publicznych dróg dojazdowych K.26.KDD, K.27.KDD, K.28.KDD,
- z dróg wewnętrznych K.45.KDW, K.46.KDW,

b) dostępność do terenu D1.02.MN:

- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.31.KDD,

c) dostępność do terenu D1.03.MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo lokalnej K.01c.KDGP/KDL, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,

- z publicznej drogi dojazdowej K.30.KDD,

d) dostępność do terenu D1.04.MN:

- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo lokalnej K.01c.KDGP/KDL, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z publicznej drogi dojazdowej K.30.KDD,

e) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D1.05.MW.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 700 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej do 12 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

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:

- a) ochrona budynku mieszkalnego przy ul. Malborskiej 3 w miejscowości Jegłownik, wymienionego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3),

- b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
  - a) dostępność do terenu:
    - poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo lokalnej K.01c.KDGP/KDL, a po realizacji drogi krajowej nr 22 w obwodnicy dla Jegłownika tak jak z publicznej drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z publicznej drogi dojazdowej K.30.KDD,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D1.06.MN/U, D1.07.MN/U, D1.08.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700 m<sup>2</sup>,
    - dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
  - c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od  $1\div 1,3$  do  $1\div 1,9$ ; dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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:
- a) ochrona budynku mieszkalnego przy ul. Młyńskiej 5, w miejscowości Jegłownik, wymienionego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3), położonego w terenie D1.08.MN/U,
  - b) ochrona struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik w terenach D1.06.MN/U, D1.08.MN/U oraz częściowo w terenie D1.07.MN/U, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:
- a) dostępność do terenów: D1.06.MN/U, D1.07.MN/U:
    - z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL,
    - z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,
  - b) dostępność do terenu D1.08.MN/U z publicznej drogi lokalnej K.07.KDL,
  - c) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D2.01.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych z zakresu handlu i usług rzemieślniczych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

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:

a) dostępność do terenu: przez istniejące zjazdy z dogi publicznej zbiorczej K.02.KDZ,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

## 2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D2.02.MN.

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,

f) inne:

- przez teren przebiega istniejący wodociąg, obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,

c) inne:

- proporcje rzutu budynku lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

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:

a) dostępność do terenu:

- z dróg wewnętrznych K.36.KDW, K.38.KDW, K.39.KDW, K.42.KDW,
- z drogi K.16.KDD poprzez istniejący dostęp przez teren A.09.MN,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D3.01.MN, D3.02.MN, D3.03.MN, D3.04.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
- 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 oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 500 m<sup>2</sup>;



3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,

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 – na terenie nie występują obiekty 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:

a) dostępność do terenów: D.3.01.MN z publicznej drogi dojazdowej K.22.KDD,

b) dostępność do terenu D.3.02.MN:

- z publicznych dróg dojazdowych K.22.KDD i K.23.KDD,
- poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi lokalnej K.05.KDL,

c) dostępność do terenu D.3.03.MN z publicznych dróg dojazdowych K.23.KDD i K.24.KDD,

d) dostępność do terenu D.3.04.MN z publicznej drogi dojazdowej K.24.KDD,

e) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D3.05.MN.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - 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 oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
  - c) inne:
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 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 – na terenie nie występują obiekty 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:
- a) dostępność do terenów:
    - z publicznych dróg lokalnych: K.07.KDL, K.10.KDL,
    - z publicznej drogi dojazdowej K.34.KDD,
  - f) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D3.06.MN, D3.07.MN, D3.08.MN, D3.09.MN.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - 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 oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków na terenach: D3.06.MN, D3.07.MN, D3.08.MN z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie;
  - c) inne:
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 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 – na terenie nie występują obiekty 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:
  - a) dostępność do terenu D.3.06.MN:
    - poprzez istniejące zjazdy z drogi zbiorczej K.04.KDZ,
    - z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
    - z publicznych dróg dojazdowych K.31.KDD i K.32.KDD,
  - b) dostępność do terenu D.3.07.MN:
    - poprzez istniejące zjazdy z drogi zbiorczej K.04.KDZ,
    - z publicznych dróg dojazdowych K.32.KDD i K.33.KDD,
  - c) dostępność do terenu D.3.08.MN:

- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
- z publicznych dróg dojazdowych K.31.KDD i K.32.KDD,

d) dostępność do terenu D.3.09.MN:

- z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.30.KDD,

e) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

#### **4. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D3.10.MN/U.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych z zakresu kultury, sztuki, rzemiosła artystycznego, handlu i wyrobów regionalnych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
- 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 oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
  - dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>,
- f) inne: tereny częściowo położone w strefie zagrożenia sanitarnego od cmentarza;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej –do 9 m,
- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
  - 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:
    - a) dostępność do terenu: z publicznej drogi dojazdowej K.20.KDD,
    - b) zasady obsługi parkingowej:
      - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
      - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2; sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D3.11.MN/U, D3.12.MN/U, D3.15.MN/U.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - 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 oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,
    - geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
    - dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,
  - c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od  $1 \div 1,3$  do  $1 \div 1,9$ , a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
  - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 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:
- a) dostępność do terenu D3.11.MN/U:
    - z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,
    - z drogi wewnętrznej K.43.KDW,
  - b) dostępność do terenu D3.12.MN/U:
    - z publicznej drogi dojazdowej K.25.KDD,
    - z drogi wewnętrznej K.44.KDW,
  - c) dostępność do terenu D3.15.MN/U:
    - z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ poprzez istniejące zjazdy,
    - z publicznych dróg lokalnych K.07.KDL, K.10.KDL,
  - d) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **6. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D3.13.MN.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
  - 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 oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej do 9 m,

- dla garaży do 5 m,

b) geometria dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z lukarną nad głównym, centralnie usytuowanym wejściem lub/i z werandą, z ryzalitem lub dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu,

c) inne:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu budynku, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną;

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 – na terenie nie występują obiekty 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:

a) dostępność do terenu:

- z publicznej drogi lokalnej K.06.KDL,
- z publicznej drogi dojazdowej K.34.KDD,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

**7. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D3.16.U, D3.17.U, D3.19.U.**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 700 m<sup>2</sup>;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących o cechach historycznych, ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe, tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,

- dla zabudowy pozostałej zabudowy do 12 m,
- dla garaży do 5 m, z wyjątkiem obiektów które w związku z technologią wykonywanych usług wymagają wyższej wysokości,

b) geometria dachu:

- dla budynków ustalonych jako obiekty zabytkowe nierejestrowe tak jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
- dla nowej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45°,
- geometrię dachów budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem,
- dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy ustalonych w planie,

c) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie wyżej niż do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów zabytkowych nierejestrowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3),

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 – ochrona następujących budynków położonych w miejscowości Jegłownik, wymienionych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3):

a) budynku przedszkola przy ul. Gronowskiej 4 w miejscowości Jegłownik, położonego w terenie D3.17.U,

b) budynku byłej przychodni NFZ przy ul. Gronowskiej 6 w miejscowości Jegłownik, położonego w terenie D3.19.U;

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:

a) dostępność do terenów: poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
- do liczby miejsc parkingowych zalicza się miejsce do parkowania w garażu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;

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

## 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D3.18.U, MN.

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9,

b) powierzchnia zabudowy: dla terenu usług nie większa niż 30% powierzchni działki, dla terenu zabudowy mieszkaniowej nie większa niż 20% powierzchni działki,



- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej do 12 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
    - dla garaży do 5 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie od 35° do 45° lub/i z jedną lub dwiema lukarnami, symetrycznie rozmieszczonymi na dachu, a dla zabudowy usługowej - dach według rozwiązań indywidualnych,
  - c) inne:
    - dla zabudowy mieszkaniowej, proporcje rzutu budynku, lub rzutu segmentu budynku bliźniaczego, czyli długości do głębokości budynku: od 1÷1,3 do 1÷1,9, a dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych według rozwiązań indywidualnych,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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: na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 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:
- a) dostępność do terenu:
    - poprzez istniejące zjazdy z publicznej drogi zbiorczej K.04.KDZ,
    - z publicznej drogi lokalnej K.10.KDL,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4),
    - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie usługowej i mieszkaniowej zalicza się miejsca do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

#### **9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D3.14.RM, D3.20.RM.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek tak jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 9 m,
    - dla zabudowy gospodarczej do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°,
    - dla zabudowy gospodarczej dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
  - c) inne:
    - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie wyżej niż do 0,60 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku i zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
    - dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 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:
- a) dostępność do terenu D3.14.RM z dogi publicznej dojazdowej K.34.KDD,
  - b) dostępność do terenu D3.20.RM poprzez istniejące zjazdy z dogi publicznej zbiorczej K.04.KDZ;
- 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 pkt 2).

#### **10. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D3.21.ZP, D3.22.ZP, D3.23.ZP.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) na terenie D3.23.ZP znajduje się otwarty zbiornik wody,
  - c) inne: przez tereny D3.21.ZP, D3.22.ZP, przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 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:

- a) dostępność do terenów: D3.21.ZP, D3.22.ZP z publicznej drogi dojazdowej K.24.KDD,
- b) dostępność do terenu D3.23.ZP z publicznych dróg dojazdowych: K.31.KDD, K.32.KDD;

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

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

**§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: E.01.R, E.02.R, E.03.R, E.04.R, E.05.R, E.06.R, E.07.R, E.08.R.**

1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 8), 9),
- c) przez tereny E.01.R, E.03.R przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

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:

- a) dostępność do terenu E.01.R poprzez istniejące drogi śródpolne,
  - z publicznej drogi dojazdowej K.12.KDD,
  - z drogi wewnętrznej K.35.KDW,
- b) dostępność do terenów: E.02.R z drogi wewnętrznej K.35.KDW i poprzez istniejące drogi śródpolne,
- c) dostępność do terenów: E.03.R, E.04.R z publicznej drogi dojazdowej K.12.KDD i poprzez istniejące drogi śródpolne,
- d) dostępność do terenu E.05.R z publicznej drogi dojazdowej K.30.KDD,
- e) dostępność do terenu E.06.R:
  - z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL,
  - z publicznej drogi dojazdowej K.32.KDD,
- f) dostępność do terenu E.07.R z publicznej drogi dojazdowej K.33.KDD,
- g) dostępność do terenu E.08.R z publicznej drogi dojazdowej K.34.KDD;

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

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 2).

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: E.09.WS, E.10.WS, E.11.WS.**

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy,
- b) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2 pkt 8), 9);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt.3) lit. a) i b);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 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:
  - a) dostępność do terenów E.09.WS, E.10.WS na zasadach dotychczasowych, poprzez drogi śródpolne:
    - z drogi publicznej drogi dojazdowej K.12.KDD,
    - z dróg wewnętrznych K.35.KDW, K.36.KDW,
  - b) dostępność do terenu E.11.WS:
    - na zasadach dotychczasowych,
    - z publicznej drogi lokalnej K.08.KDL;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.01a.KDGP/KDL** (droga krajowa nr 22, ul. Malborska, docelowo droga lokalna).

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi lokalnej, po realizacji obwodnicy Jęglownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z wykorzystaniem szerokości pasa drogi głównej ruchu przyspieszonego dla realizacji drogi lokalnej KDL, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –w zależności od fragmentu drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jęglownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.01b.KDGP/KDZ** (droga krajowa nr 22, ul. Malborska, docelowo droga zbiorcza).

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej, po realizacji obwodnicy Jęglownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z wykorzystaniem szerokości pasa drogi głównej ruchu przyspieszonego dla realizacji drogi zbiorczej KDZ, z uwzględnieniem możliwości realizacji chodnika po stronie południowej oraz ścieżki pieszo-rowerowej po stronie północnej. Zastosować elementy uspokojenia ruchu drogowego oraz polepszające bezpieczeństwo pieszych oraz rowerzystów. Skrzyżowania z K.02.KDZ oraz K.04.KDZ wykonać w sposób, który fizycznie ograniczy prędkość pojazdów, np. ronda. Ograniczyć ilość skrzyżowań do minimum. Wyposażenie drogi

dostosować do centralnego, historycznego obszaru miejscowości, ograniczając ilość elementów betonowych.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –w zależności od fragmentu drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.01c.KDGP/KDL (droga krajowa nr 22, ul. Malborska, docelowo droga lokalna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi lokalnej, po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z wykorzystaniem szerokości pasa drogi głównej ruchu przyspieszonego dla realizacji drogi lokalnej KDL, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –w zależności od fragmentu drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10; sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

### **4. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.02.KDZ (droga powiatowa nr 1116N).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w zależności od drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;

7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**5. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.03.KDZ (ul. Nogatu – droga powiatowa nr 1103N-1).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika
- 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 – w zależności od drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**6. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.04.KDZ (ul. Gronowska – droga powiatowa nr 1103N-2).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika;
- 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 – w zależności od drogi na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.05.KDL (ul. Kościelna, ul. Elbląska).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) przez teren przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.06.KDL (ul. Szkolna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika;
  - b) kontynuacją drogi K.06.KDL jest droga K.07.KDL;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.07.KDL (ul. Młyńska).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) połączenie z istniejącym układem drogowym poprzez włączenie do K.04.KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**10. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.08.KDL (ul. Jasna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **11. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.10.KDL.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem możliwości realizacji ścieżki pieszo-rowerowej lub chodnika;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **12. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.11.KDD, K.12.KDD, K.13.KDD, K.14.KDD, K.15.KDD (ul. Nowodworska, ul. Krótka, ul. Różana, ul. Lipowa.).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przez teren K.12.KDD przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) na terenach K.11.KDD oraz K.13.KDD uwzględnić drogę pożarową.
  - d) na terenie K.13.KDD, K.14.KDD oraz K.15.KDD wykonać drogę bez przejazdu, tj. bez połączenia z terenem K.01b.KDGP/KDZ dla ruchu kołowego.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **13. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.16.KDD (ul. Długa).**



- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) skrzyżowanie z drogą K.01b.KDGP/KDZ po realizacji obwodnicy dla Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22;
  - c) uwzględnić drogę pożarową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**14. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.17.KDD (ul. Długa), K.18.KDD (ul. Kościelna), K.19.KDD, K.20.KDD (ul. Nowa).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**15. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.21.KDD (ul. Kościelna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) uwzględnić drogę pożarową;
  - c) wykonać drogę bez przejazdu, tj. bez połączenia z terenem K.01c.KDGP/KDL dla ruchu kołowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**16. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.22.KDD, K.23.KDD (ul. Elbląska).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.24.KDD (ul. Elbląska).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) połączenie z siecią dróg publicznych poprzez skrzyżowanie z K.05.KDL. Nie wykonywać połączenia z K.01c.KDGP/KDL,
  - c) przez teren przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**18. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.25.KDD (ul. Leśna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) skrzyżowanie z drogą K.01b.KDGP/KDZ po realizacji obwodnicy dla Jęglownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22;
  - c) uwzględnić drogę pożarową;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren częściowo położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**19. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.26.KDD (ul. Polna).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) uwzględnić drogę pożarową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**20. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.27.KDD.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**21. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.28.KDD (ul. Młyńska).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;

- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) uwzględnić drogę pożarową;
  - c) wykonać drogę bez przejazdu, tj. bez połączenia z terenem K.01b.KDGP/KDZ dla ruchu kołowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren częściowo położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**22. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.29.KDD (ul. Jasna), K.30.KDD (ul. Wolności).**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) skrzyżowanie z drogą K.01c.KDGP/KL po realizacji obwodnicy dla Jegłownika,
  - b) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) uwzględnić drogę pożarową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren częściowo położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**23. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.31.KDD (ul. Wolności), K.32.KDD (ul. Okrężna), K.33.KDD, K.34.KDD.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) uwzględnić drogę pożarową dla obszarów K.31.KDD, K.32.KDD;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **24. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.35.KDW, K.36.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przez teren K.36.KDW przebiega istniejący wodociąg obsługiwany przez przedsiębiorstwo „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego przebieg wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 – na terenach nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **25. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.37.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) połączenie z drogą K.01.KDGP/KL wykonać bez przejazdu, tj. bez połączenia dla ruchu kołowego;
- 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 – tereny położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **26. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.39.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren częściowo położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **27. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.40.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na tereny położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **28. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.41.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie wykonywać połączenia dla ruchu kołowego z drogą K.01b.KDGP/KDZ;
- 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 – teren położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **29. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.42.KDD.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) uwzględnić drogę pożarową;

- 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 – teren częściowo położony w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **30. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.43.KDW, K.44.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

#### **31. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.45.KDW, K.46.KDW.**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na tereny położone w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Jegłownik – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust. 2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 25.** 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).

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

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

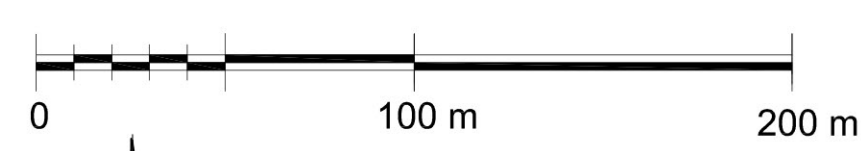
Przewodniczący  
Rady Gminy  
Gronowo Elbląskie



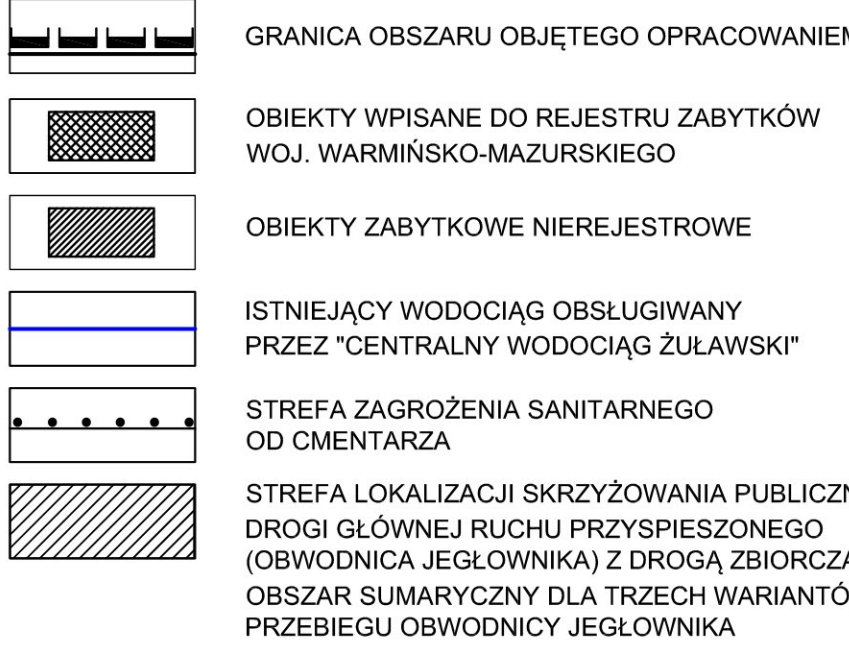
## RYSunEK PLANU

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Gronowo Elbląskie  
z dnia ..... 2023 r.  
skala 1:2000

SCHEMAT PODZIAŁU  
SKALA 1:10000

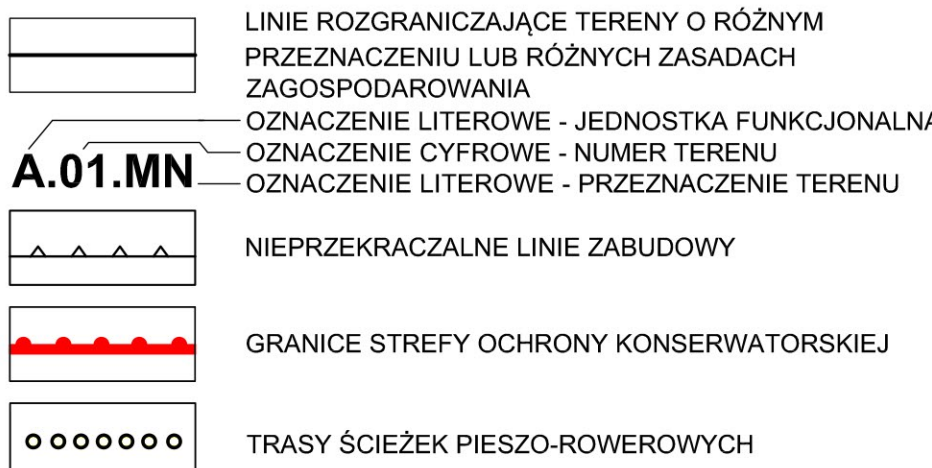


### OZNACZENIA:



|          |                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UK       | TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO                                                                                                                  |
| UB       | TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO                                                                                                       |
| KDGP/KDZ | TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - DOCELOWO DROGI ZBIORCZEJ PO REALIZACJI OBWODNICY JEGŁOWNIKA W NOWYM ŚLADZIE DROGI KRAJOWEJ NR 22 |
| KDGP/KDL | TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - DOCELOWO DROGI LOKALNEJ PO REALIZACJI OBWODNICY JEGŁOWNIKA W NOWYM ŚLADZIE DROGI KRAJOWEJ NR 22  |
| KDZ      | TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ                                                                                                                        |
| KDL      | TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ                                                                                                                         |
| KDD      | TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ                                                                                                                       |
| KDW      | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ                                                                                                                                 |
| R        | TEREN ROLNICZY                                                                                                                                          |
| RM       | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ                                                                                                                               |
| WS       | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH                                                                                                                 |
| ZP       | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                                                                                                                                |
| ZC       | CMENTARZ                                                                                                                                                |

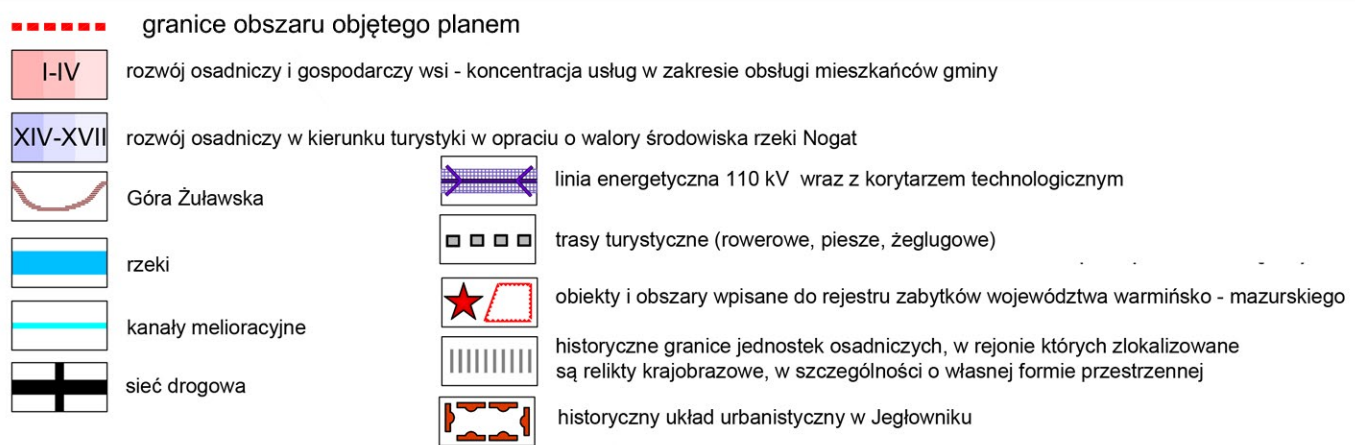
### USTALENIA PLANU:



### OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE PRZEZNACZENIA TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:

|      |                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| MN   | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                    |
| MW   | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ                                    |
| MN/U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| U    | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                       |
| U,MN | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ         |
| UE   | TEREN ZABUDOWY USŁUG EDUKACYJ                                                  |
| US   | TEREN SPORTU I REKREACJI                                                       |

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE SKALA 1:10000



Wykonawca:  
Biuro Urbanistyczne  
arch. Maria Czerniak

Przedmiot rysunku:  
RYSUNEK PLANU

Zespół projektowy  
urbanistyka  
urbanistyka  
układ drogowy

Data:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK

Imię i nazwisko:  
mgr inż. arch. Maria Czerniak  
mgr inż. arch. Łukasz Górczyński  
mgr inż. Marek Czernański

Skala:  
1:2000

Uprawnienia:  
urbanistyczne nr ew. 1289/92

listopad 2023 r.

Strefa przebiegu trzech wariantów planowanej drogi klasy GP - planowanej obwodnicy dla Jegłownika w ciągu drogi krajowej nr 22



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia.....2023 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGŁĄDU PROJEKTU PLANU**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik do publicznego wglądu, w dniach od 02.10.2023 r. do 23.10.2023 r., w ustawowym terminie do 07.11.2023 r. wpłynęło jedno pismo z dwiema uwagami.

Dnia 05.11.2023 r. osoba prywatna, złożyła uwagę w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr 612/6, 636/5, 642, 636/1 obręb Jegłownik:

1) dla działek nr 612/6, 636/5, 642, położonych na terenach oznaczonych w planie symbolami D3.06.MN, D3.08.MN, z ustalonym przeznaczeniem terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnosi o zmianę przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) dla działki nr 636/1, położonej na terenie oznaczonym w planie symbolem D3.23.ZP z ustalonym przeznaczeniem terenu dla zieleni urządzonej, wnosi o zmianę przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: uwagi nieuwzględnione.**

W planie ustalona została struktura funkcjonalno-przestrzenna, adaptująca i porządkująca stan istniejący zagospodarowania miejscowości Jegłownik oraz zmieniająca w dotychczas obowiązującym planie, przeznaczenia terenów dla produkcji i zieleni izolacyjnej, odgradzających tereny produkcyjne od mieszkaniowych.

Ad. 1) Tereny działek nr nr 612/6, 636/5, 642, to grunty rolne, położone w centrum wsi, przeznaczone w dotychczas obowiązującym planie dla różnych funkcji. Funkcja mieszkalnictwa jednorodzinnego występowała jedynie na działce nr 612/6, natomiast na kolejnych działkach funkcja produkcyjna i rolnicza. Według ustaleń planu, wszystkie działki, oprócz przeważającej części działki nr 642 klasy II gruntów rolnych, znajdują się w strefie mieszkaniowej, wyznaczonej dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. W części obszaru planu, na fragmentach miejscowości odsuniętych od głównych dróg, zidentyfikowano tereny, gdzie występuje tylko budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, gdzie nie występują inne rodzaje przeznaczenia terenów. W planie utrzymuje się tę zasadę zagospodarowania, dzięki temu tworzy się wyciszone fragmenty miejscowości, pozbawione zgiełku, dogodne i bezpieczne dla lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego. Prawo budowlane nie wyklucza możliwości wydzielenia lokalu usługowego na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 2) Teren działki nr 636/1 stanowi grunt rolny klasy V, położony na rogu ul. Okrężnej i ul. Wolności, między drogą a stawem. Głębokość działki to ok. 16 m, a w części sąsiadującej ze stawem występuje podmokły teren. Położenie działki zdecydowanie przesądza o jej przeznaczeniu, tym bardziej, że w dotychczas obowiązującym planie była przeznaczona dla tej samej funkcji.

Uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia.....2023 r.

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

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Gronowo Elbląskie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml



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

## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXII/291/2018 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik.

Projekt planu obejmuje obszar, o powierzchni ok. 240 ha, położony wzdłuż drogi krajowej nr 22 w północnej części gminy Gronowo Elbląskie. Granica opracowania planu obejmuje miejscowość Jegłownik i fragment drogi powiatowej z obrębu geodezyjnego Nogat.

W granicach planu dotychczas obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r.). W obowiązującym planie, na przedmiotowym obszarze, ustalono złożoną strukturę funkcjonalną, odpowiadającą strukturze podmiejskiej miejscowości. W strukturze funkcjonalnej występują następujące przeznaczenia terenów:

- a)T– 1 Wody powierzchniowe,
- b)T– 2 Szuwary i zarośla,
- c)T – 4 Parki i skwery,
- d)T – 6 Zieleń izolacyjna
- e)T – 8 Tereny sportu i rekreacji,
- f)T – 9 Tereny rolne, na których dopuszcza się nowe zagrody dla gospodarstw rolnych po pow. minimum 30 ha i ogrodniczych 5 ha, w obrębie istniejących zagród i ich otoczenia dopuszcza się działalność gospodarczą, funkcji mieszkalnych i turystycznych,
- g)T – 11 Tereny rolne szczególnie chronione o ograniczonej lokalizacji zagród,
- h)T – 14 Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, z następującymi zasadami zagospodarowania: wielkość działek 700 - 1500m<sup>2</sup>, do 30% powierzchni zainwestowania, z podziałem na działki dostosowanym do istniejącego układu granic ewidencyjnych,
- i)T – 15 Zabudowa usługowa, w której dopuszcza się funkcje mieszkalne jako funkcje uzupełniające,
- j)T – 16 Zabudowa mieszkaniowa i usługowa, z wykluczeniem takich zakładów jak: stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, wulkanizacyjne oraz podobne,
- k)T – 18 Zabudowa produkcyjna i składowa.

Przez miejscowość Jegłownik przebiega droga krajowa nr 22 klasy G, dla której w obowiązującym planie, rezerwowano pasy terenu na modernizację i poszerzenie pasa drogowego. Układ drogowy obsługujący miejscowość powiązany jest z drogą krajową poprzez drogi zbiorcze (Z) i lokalne (L). Obsługa terenów zabudowy następuje z istniejących i planowanych dróg dojazdowych.

Linie zabudowy regulujące zasady sytuowania budynków dostosowano do klasy dróg. W odniesieniu do drogi krajowej klasy G ustalona została odległość 10 m na terenach zabudowanych i 25 m poza terenami zabudowanymi, dla dróg zbiorczych 8 m na terenach zabudowanych i 20 m poza terenami zabudowanymi, dla dróg lokalnych i dojazdowych 6 m na terenach zabudowanych i 15 m poza terenami zabudowanymi.

W zasadach kształtowania zabudowy, dla nowych budynków, ustalono dachy dwuspadowe, symetryczne. Dla zabudowy mieszkaniowej i turystycznej ustalono nachylenie połaci dachów na 40° z tolerancją do 10°, oraz w zabudowie usługowej i gospodarczej na 30° z tolerancją 5°.

Wysokości zabudowy zostały ustalone na następujące:

- zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i turystyczna - I kondygnacja z możliwością realizacji poddasza,
- zabudowa usługowa, mieszkalno - usługowa i wielorodzinna do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
- zabudowa produkcyjna i magazynowa - I kondygnacja, nie wyższa niż 8 m do kalenicy dachu.

Wokół planowanych terenów produkcyjno składowych wyznaczono pasy terenów zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 10 m.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, ustalono strefy konserwatorskie, w tym pełnej ochrony konserwatorskiej „A” zespołu zabudowy miejscowości Jegłownik.

Miejscowość Jegłownik pełni rolę wsi gminnej, w której mieszczą się funkcje usługowe, uzupełniające zakres usług pełnionych przez wieś gminną, Gronowo Elbląskie oraz inne funkcje osadnicze, stanowiące zaplecze dla rozwoju podmiejskich terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego. Obecnie postępująca suburbanizacja przekształciła znacznie tradycyjny krajobraz Jegłownika, zmieniając go w krajobraz podmiejski.

Istniejące zagospodarowanie miejscowości Jegłownik zostało silnie zdeterminowane przebiegiem drogi krajowej nr 22, miejscowości obciążonej ruchem tranzytowym relacji granica państwa – Chruściel – Elbląg – Malbork. Z tego względu ograniczony został prawidłowy rozwój miejscowości, funkcjonującej w odseparowanym układem drogowym, dwóch obszarach: północno zachodnim i południowo wschodnim. Brak swobodnego przemieszczania się mieszkańców i możliwości bezpośredniej obsługi terenów przyległych do drogi, spowodował deficyt usług z zakresu obsługi mieszkańców, dostępnych w pełni dla obu obszarów. Natomiast w strukturze funkcjonalno przestrzennej miejscowości Jegłownik przeważa funkcja mieszkalnictwa jednorodzinnego. Wśród istniejącej zabudowy występują już tylko nieliczne budynki gospodarstw rolnych. Na obszarze planu, mimo rezerw terenowych w obowiązującym planie, nie wykształciły się tereny produkcyjne i składowe.

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest dostosowanie ustaleń planistycznych do obecnych wymogów polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, polegającej na aktualizacji planowanej struktury funkcjonalnej w miejscowym planie, umożliwiającej na tym terenie działania inwestycyjne właścicielom i mieszkańcom.

Rozwój inwestycyjny w gminie jest jednym z głównych czynników rozwoju gospodarczego gminy. W odniesieniu do przedmiotowego obszaru, rozwój ten nie osiągnął zamierzonego celu. Znaczna część terenów w obszarze miejscowości, przeznaczonych dla produkcji, składów i zieleni izolacyjnej, nie została zagospodarowana. W związku z tym, w przedstawionym projekcie planu zaproponowano strukturę w oparciu o zmienione, w stosunku do obowiązującego planu, zasady zagospodarowania terenu. Jednakże w kontynuacji podstawowych założeń obowiązującego planu, zasady te dotyczą utrzymania spójności przestrzennej wsi i jej tożsamości oraz uzupełnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej w kontynuacji istniejącej zabudowy wsi. Wymianę funkcji zaproponowano na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie dla produkcji i składów i nieznacznie dla rolnictwa, na funkcje mieszkalno - usługowe. Zmiana planu obejmuje realizację wniosków złożonych przez właścicieli gruntów do planu w 2018 r. i do Studium w 2010 r..

W planie, poprzez ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, zaproponowano kształtowanie struktury funkcjonalno przestrzennej 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. W całym obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo - krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenia wodne i towarzyszącą im zieleń.

Planowana struktura funkcjonalno przestrzenna została ustalona według następujących rodzajów przeznaczenia terenów:

- a)MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b)MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c)MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- d)U - teren zabudowy usługowej,
- e)U,MN - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f)UE - teren usług edukacji,
- g)US - teren sportu i rekreacji,

- h)UK - teren zabudowy usług kultu religijnego,
- i)UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- j)tereny komunikacji drogowej:
  - KDGP/KDZ – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22,
  - KDGP/KDL - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi lokalnej po realizacji obwodnicy Jegłownika w nowym śladzie drogi krajowej nr 22,
  - KDZ - teren publicznej drogi zbiorczej,
  - KDL - teren publicznej drogi lokalnej,
  - KDD - teren publicznej drogi dojazdowej,
  - KDW - teren drogi wewnętrznej,
- k)R - teren rolniczy,
- l)RM - teren zabudowy zagrodowej,
- m)WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- n)ZP - teren zieleni urządzonej,
- o)ZC – cmentarz.

Ważnym celem jest wykreowanie ciągu usługowego, w oparciu o tereny istniejących, głównych ciągów komunikacyjnych, przy założeniu realizacji obwodnicy drogi nr 22 dla miejscowości Jegłownik, planowanej przez GDDKiA.

Po obwieszczeniu i ogłoszeniu w prasie oraz zawiadomieniu odpowiednich do uzgadniania planu instytucji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik, do Wójta Gminy Gronowo wpłynęło 12 wniosków od instytucji i 10 wniosków prywatnych.

Wśród wniosków instytucji znalazły się wnioski wpływające zasadniczo na zmianę struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości. To między innymi wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z Olsztyna, w zakresie zmiany przebiegu drogi krajowej nr 22. Planowany przebieg w formie obwodnicy dla miejscowości Jegłownik, będzie realizowany po południowej stronie miejscowości. Wobec tego, planowany w obowiązującym planie, a równocześnie istniejący przebieg drogi nr 22 przez środek miejscowości, w klasyfikacji dróg jako drogi ruchu przyspieszonego, po realizacji obwodnicy dla Jegłownika, będzie mógł obsługiwać miejscowość jako droga lokalna i zbiorcza. Zmiana rangi tej drogi, zdecydowanie wpłynie na rozwój funkcjonalno-przestrzenny miejscowości. Umożliwi rozwój osadnictwa i wykształcenie pasma usługowego wzdłuż ul. Malborskiej.

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

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

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.10.2023 r. do 23.10.2023 r..

Do projektu planu miejscowego, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do 07.11.2023 r. , wpłynęło jedno pismo z dwiema uwagami.

Po rozpatrzeniu, uwagi nie zostały uwzględnione.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i 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 ustaleń ogólnych zawartych w uchwale.

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 email, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się publiczna dyskusja 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 wśród 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 miejscowości.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie, będą realizowane (modernizowane) na zasadach przyjętych w gminie lub umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

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