

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2026 poz. 24) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 252),

w związku z uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski,

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

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalonego uchwałą Nr XXX/269/2017 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,4 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy (za wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 2U zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy planu): balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, a także zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – nowo wprowadzane zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 5) dach dwuspadowy symetryczny – dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku połączonych wspólną kalenicą; dopuszcza się:

- a) naczółki,
- b) lukarny z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
- c) dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy.
- 6) dach płaski – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni.

**§ 3.** Oznaczenia literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

- 1) **MW-MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MN** – teren mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MNW** – teren mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 6) **ZD** – teren ogródków działkowych;
- 7) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 8) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 mp na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 mp na lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 4) dla pozostałych terenów – według indywidualnych wskaźników.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

- 1) w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
- 2) dla funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

**§ 5.** 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów oznaczonych kolejnymi numerami od 1 do 10.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

## **§ 6. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU: 1**

**2. POWIERZCHNIA: 2,42 ha.**

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW-MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie dotyczy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) ustala się następującą kolorystykę:

a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli,

b) dla dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalna – 0, maksymalna – 0,75,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna – 0, maksymalna – 0,5,

c) dla usług: minimalna – 0, maksymalna – 1,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,

c) dla usług – 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej – 25%,

b) dla usług – 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,

c) budynków usługowych – 12 m,

d) garaży – 5 m,

e) budowli – dowolna;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachów:

- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – symetryczny dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,

b) według zasad ustalonych pkt 4),

c) formy zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,
- dla pozostałej zabudowy – dowolne.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej – 1500 m<sup>2</sup>;

9) inne:

- na terenie usług dopuszcza się obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1200 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 700 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 400 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenu usług – minimum 1500 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) w granicach planu, 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) teren 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, 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,
- c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż +4,00 m n.p.m.;

4) zasady gospodarki odpadami:

- a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego,

w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

**§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU:** 2

**2. POWIERZCHNIA:** 2,07 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** U – teren usług.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie dotyczy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) ustala się następującą kolorystykę:

a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółceni, zieleni, szarości i bieli,

b) dla dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

## **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI**

### **ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,5, maksymalna – 1,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – 12 m,

b) budowli – dowolna;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachów: płaski lub dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, według zasad ustalonych pkt 1) lit b),

b) formy zabudowy: dowolne;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;

9) inne:

- na terenie usług zakazuje się wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU**

### **NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – minimum 1500 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ**

### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) w granicach planu, 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) teren 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, 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 egzystencjalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu,

c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +4,00 m n.p.m.;

4) zasady gospodarki odpadami:  
a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL (w tym poprzez teren 1MW-MN-U);

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.**

**§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU: 3**

**2. POWIERZCHNIA: 0,82 ha.**

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) ustala się następującą kolorystykę:

a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli,

b) dla dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m,

b) garaży – 5 m,

c) budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachów: dwuspadowy symetryczny lub płaski,

b) według zasad ustalonych pkt 4),

c) formy zabudowy: dowolne.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

9) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu: dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

- 1) w granicach planu, 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) teren 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, 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,
  - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +7,00 m n.p.m.;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
  - a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

## **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

## **10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

## **11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

## **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

## **13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 6ZD, 4MN, 5MN;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

## **§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU:** 4

**2. POWIERZCHNIA:** 0,13 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) ustala się następującą kolorystykę:

a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli,

b) dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,

b) garaży – 5 m,

c) budowli – dowolna.

- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;
- 6) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) geometria dachów: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
  - b) według zasad ustalonych pkt 4),
  - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
- 9) inne: wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki: minimum 400 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

- 1) w granicach planu, 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) teren 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, 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,
  - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż +7,00 m n.p.m.;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
  - a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

## **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa –poprzez teren 3MW;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

**§10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU:** 5

**2. POWIERZCHNIA:** 0,25 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) ustala się następującą kolorystykę:

a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli,

b) dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

## **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,

b) dla garaży – 5 m,

c) dla budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachów: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połąci od 35° do 45°,

b) według zasad ustalonych pkt 4),

c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze,

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 450 m<sup>2</sup>,

9) inne: wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

## **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 450 m<sup>2</sup>,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) w granicach planu, 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) teren 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, 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 egzystencjalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu,
- c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +7,00 m n.p.m.;

4) zasady gospodarki odpadami:

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

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL oraz poprzez teren 3MW;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.**

**§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU: 6**

**2. POWIERZCHNIA: 0,73 ha.**

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: ZD** – teren ogródków działkowych.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,2.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 5 m,

d) dla budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy – zgodnie z przepisami;

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachów – dowolna,

b) według zasad ustalonych pkt 4).

**7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) w granicach planu, 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) teren 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, 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 egzystencjalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu;

4) zasady gospodarki odpadami:

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

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 3MW;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

## **§ 12. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMERY TERENÓW: 7, 8**

**2. POWIERZCHNIE:** 7RNR – 0,08 ha, 8RNR – 0,40 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

**6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

- 1) teren objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:
  - a) wszelka działalność rolnicza wymaga dostosowania 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,

**7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

**8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

**10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL lub spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

**12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**13. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

**§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU:** 9.

**2. POWIERZCHNIA:** 1,12 ha.

**3. KLASA DROGI:** KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – nie ustala się.

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

poprzez połączenia z ulicami poza granicami planu; powiązanie komunikacyjne z drogą krajową zlokalizowaną poza wschodnią granicą planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie dotyczy.

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

1) teren 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.

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

**10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 1%.**

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**§14. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE, W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI.**

**1. NUMER TERENU: 10**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,35 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejąca zagospodarowanie i parametry zabudowy.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) ustala się następującą kolorystykę:

- a) elewacji budynków w naturalnym kolorze cegły, drewna lub kamienia oraz w kolorach jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli,
- b) dachów spadzistych, w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.

2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,
- b) dla garaży – 5 m,
- c) dla budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
- a) geometria dachów: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
  - b) według zasad ustalonych pkt 4),
  - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
- 9) inne: wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 8 pkt 3) lit.c).

#### **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki – minimum 700 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających terenu – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

- 1) w granicach planu, 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) teren 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, 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,
  - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wysokość posadowienia posadzki pierwszej nadziemnej kondygnacji nie niższej niż +7,00 m n.p.m.;
- 4) zasady gospodarki odpadami:
  - a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego, w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** nie dotyczy.

#### **10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

## **11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 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.

## **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

## **13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi 9KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 7RNR;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – zgodnie z przepisami;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

## **14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

## **15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

**§ 15.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

**§ 16.** Tracą 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) i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr LIII/339/2023

z dnia 20 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2024.10.04, poz. 2087).

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

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