

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

z dnia ..... 2026 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. 538) 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. 662), 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 uchwała, 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., uchwała 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 ODREBNYCH 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, 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 – 0,5, 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 ODREBNYCH 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 OPLATĘ 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 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 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 ODREBNYCH 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 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 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 ODREBNYCH 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, żółceni, 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 – 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 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 ODREBNYCH 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 egzystencjonalnych 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 ODREBNYCH 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 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 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 ODREBNYCH 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.





Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Gronowo Elbląskie  
z dnia.....2026 r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
GRONOWO ELBLĄSKIE,  
W MIEJSCOWOŚCI JEGŁOWNIK, NOWY DWÓR ELBLĄSKI**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski odbyły się w dniach od 30.04.2026 r. do 31.05.2026 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2026 poz. 538) konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte,
- punkt konsultacyjny.

**Zbieranie uwag** (protokół w załączeniu).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski, podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

## PROTOKÓŁ

### w sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski

Protokół sporządzono w dniu 2 czerwca 2026 roku w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie przez .....  
*Jessica Branecka*

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 poz. 538) w dniach od 30.04.2026 r. do 31.05.2026 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

Protokół zawiera 1 stronę.

Gronowo Elbląskie, dnia 2 czerwca 2026 roku

**KIEROWNIK ZESPOŁU**  
**ds. Rozwoju Gospodarczego**

.....  
*Jessica Branecka*  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

**WÓJT**  
*Marcin Słezak*  
**Marcin Słezak**

.....  
(podpis Wójta)

**Spotkanie otwarte** (protokół w załączeniu).

W dniu 12 maja 2026 r. w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski. Na spotkanie otwarte poza pracownikami UG Gronowo Elbląskie przybyły dwie osoby, które nie miały uwag w zakresie ustaleń planu miejscowego.





**Punkt konsultacyjny** (protokół w załączeniu).

W dniach od 12.05.2026 r. do 31.05.2026 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski, w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie funkcjonował punkt konsultacyjny. W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

## PROTOKÓŁ

### w sprawie punktu konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski

Protokół sporządzono w dniu 1 czerwca 2026 roku w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie przez .....  
*Jessica Branecka*

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 poz. 538) w dniach od 12.05.2026 r. do 31.05.2026 r. funkcjonował w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski. W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Protokół zawiera 1 stronę.

Gronowo Elbląskie, dnia 1 czerwca 2026 roku

**KIEROWNIK ZESPOŁU**  
**ds. Rozwoju Gospodarczego**

.....  
*Jessica Branecka*  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

**WÓJTA**  
*Marcin Ślęzak*

.....  
(podpis Wójta)

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 ..... 2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr II/16/2024 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 12 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, w miejscowości Jegłownik, Nowy Dwór Elbląski.

Projekt planu obejmuje fragment wsi Jegłownik, położony w obrębie geodezyjnym Jegłownik i częściowo w obrębie geodezyjnym Nowy Dwór Elbląski, o łącznej powierzchni około 8,4 ha.

W granicach projektu planu na terenie objętym projektem planu w miejscowości Jegłownik Nowy Dwór Elbląski, obowiązują dwa plany:

a) w części północno wschodniej obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Jegłownik, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr LIII/339/2023 z dnia 20 grudnia 2023r.. W w/w planie, na przedmiotowym terenie, obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dla następujących funkcji:

C.02.U,MN teren zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące,

C.01.RM teren zabudowy zagrodowej.

b) w przeważającej południowo zachodniej części obszaru objętego projektem planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Gronowo Elbląskie Nr XXIII/200/2001r. z dnia 24 sierpnia 2001r.

W w/w planie, na przedmiotowym terenie objętym projektem planu, obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dla następujących stref:

T – 7 Ogrody działkowe,

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, funkcje mieszkalne i turystyczne,

T – 17 Zabudowa wielorodzinna.

Analizując przydatność obszaru opracowania planu dla rozwoju osadnictwa w gminie, należy uznać miejscowość Jegłownik za wyjątkowo atrakcyjną inwestycyjnie. Świadczy o tym położenie obszaru w strukturze osadniczej Gminy, przy ważnym ciągu komunikacyjnym, jakim jest obecna droga krajowa nr 22 i dogodnym dojeździe, pozwalającym na obsługę terenów z drogi lokalnej. Ponadto obszar projektu planu posiada dobre warunki geotechniczne do sytuowania zabudowy, tak ważne na Żuławach. Projekt planu zakłada zwiększenie potencjału inwestycyjnego w miejscowości Jegłownik, w zakresie poszerzenia możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

W projekcie planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

Przez miejscowość Jegłownik przebiega ul. Malborska jako droga krajowa nr 22, w obowiązującym planie klasy G. Obszar objęty projektem planu położony jest bezpośrednio przy tej drodze, jednakże obsługa terenu następuje z istniejącej drogi lokalnej, poza teren objętym projektem planu. Linie zabudowy regulujące zasady sytuowania budynków dostosowano do klasy drogi krajowej klasy G.

Celem opracowania projektu 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 obowiązujących ustaleń, umożliwiających na tym obszarze, działania inwestycyjne w zakresie rozwoju mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług rzemieślniczych.

Ustalenia projektu planu nie niosą za sobą obciążeń finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zmianie planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

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

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był przedstawiony do konsultacji społecznych w dniach od 30.04.2026 r. do 31.05.2026 r.

Konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag – w trakcie konsultacji społecznych,
- spotkanie otwarte – odbyło się w dniu 12 maja 2026 r. w Filii Biblioteki Publicznej Gminy Gronowo Elbląskie w Jegłowniku, ul. Nogatu 15 o godz. 16:15,
- punkt konsultacyjny – w trakcie konsultacji społecznych funkcjonował w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie ul. Łączności 3, 82-335 Gronowo Elbląskie, w każdy piątek w godz. od 14:00 do 15:00 między 12 maja 2026 r. a 31 maja 2026 r.

Projekt planu był dostępny w wersji papierowej w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gronowo Elbląskie:

[https://gminagronowo.pl/PL/3265/Zagospodarowanie\\_Przestrzenne/](https://gminagronowo.pl/PL/3265/Zagospodarowanie_Przestrzenne/) <https://bipgronowo.warmia.mazury.pl/kategoria/1065/planowanie-przestrzenne.html>

Podczas konsultacji społecznych, do projektu planu miejscowego, w ustawowym terminie do dnia 31 maja 2026 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

Rada Gminy Gronowo Elbląskie nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 w zakresie budownictwa usługowego. 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.