

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

w związku z: uchwałą Nr XXXII/290/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie, a także uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 20 lutego 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/290/2018 z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie

na wniosek Wójta Gminy Gronowo Elbląskie,

Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Obszar planu, o powierzchni około 123 ha, położony jest w centralnej części miejscowości Gronowo Elbląskie. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
 - 3) Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
 - 4) Rozdział 4. Postanowienia końcowe.
2. W tekście i na rysunku planu wprowadzone zostały oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających według następującego układu:
- 1) oznaczenie literowe składające się z kolejnych liter alfabetu, identyfikujące położenie każdego terenu w strukturze podziału funkcjonalnego wsi;
 - 2) numer terenu składający się z liczby porządkowej, identyfikującej każdy kolejny teren;
 - 3) symbol przeznaczenia terenu, według klasyfikacji w Rozdziale 2 w §4.
3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne.

§3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **geometria dachów według typów występujących w ustaleniach planu:**

- a) **dach dwuspadowy symetryczny** - główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:
 - naczółki,
 - lukarny, a dla lukarn z dachem dwuspadowym o nachyleniu dachu takim samym jak dach główny, przy czym łączna długość frontowych ścian tych elementów nie może przekraczać 40% długości odpowiedniej ściany kondygnacji niższej,
 - dla budynków o złożonym rzucie dach może posiadać więcej niż dwie połacie, przy czym zawsze dwie stykające się wspólną kalenicą połacie będą symetrycznie pochylone wzdłuż wspólnej kalenicy;
 powyższe dotyczy głównych połaci dachu połączonych wspólną kalenicą;
- b) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni;
- 2) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących; linie zabudowy nie dotyczą:
 - części projektowanego budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
 - części projektowanego budynku takich jak werandy, ganki, wystawki, wykusze o kubaturze nie większej niż 21 m³, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
 - zewnętrznego docieplenia elewacji istniejących budynków,
 - istniejących i projektowanych obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych,
 - odtworzenia zabudowy na historycznych lokalizacjach;
- 3) **terp** - sztucznie nasypyany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;
- 4) **usługi nieuciążliwe** – w tym wytwórczość rzemieślnicza, to usługi niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) **kalenica głównych połaci dachu równoległe lub prostopadłe do drogi lub granicy z działką sąsiednią** – uznaje się kalenicę za równoległą lub prostopadłą, jeżeli odchylenie od kąta jest nie większe niż 2°; w przypadku, kiedy oś drogi nie stanowi linii prostej to zasada równoległości lub prostopadłości obowiązuje w stosunku do wybranego fragmentu drogi wzdłuż frontu działki, a dla osi w formie łuku – do stycznej do tego łuku.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym według zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenów według następującej klasyfikacji:
 - a) **R** – teren rolniczy,
 - b) **R, RM** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej,
 - c) **P, U** – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej; dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, z wyłączeniem:
 - zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- szpitali i domów opieki społecznej,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda,
- d) **P,U,G,C** – teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, gazownictwo, ciepłownictwo; dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, gazownictwo, ciepłownictwo z wyłączeniem:
- zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - szpitali i domów opieki społecznej,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda,
- e) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- f) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- h) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- i) **MW,MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- j) **MW,MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- k) **MW,MN,U,UA** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji,
- l) **U,Z/MN** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- m) **U,MW** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- n) **U/MW,MN** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy,
- o) **U** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- p) **U,KS/ZP** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, obsługi transportu drogowego – parkingi, z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
- q) **U/Z** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zieleni,
- r) **UZ,Z/U** – teren zabudowy usług zdrowia, zieleni z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
- s) **UK,Z** – teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni;
w terenie UK,Z dopuszcza się funkcję mieszkalną,
- t) **UO,US,UA,ZP** – teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej,
- u) **KDZ** – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- v) **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- w) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- x) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- y) **KDX** – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- z) **KX** – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: K.1.KDZ, K.2.KDL, K.3.KDL, K.4.KDL, K.5.KDL, K.6.KDD, K.7.KDD, K.8.KDD, K.9.KDD, K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD, K.13.KDD, K.19.KDX, K.20.KX, K.21.KX;
- 5) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda;
- 6) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
- granica obszaru objętego planem,
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- nieprzekraczalna linie zabudowy,
- oznaczenie identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany,
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- obszar do zagospodarowania zielenią.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem żuławskim i spójny wewnętrznie, poprzez między innymi dostosowanie parametrów zabudowy do parametrów istniejących budynków historycznych, zbliżone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dla grup budynków oraz poprzez stosowanie wskaźników regulacyjnych według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:
 - 1) elewacji budynków – naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółci, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych wymienionych w §7 pkt 1);
 - 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 1, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednolicić kolorystykę elewacji z zastosowaniem palety nie więcej niż 3 kolorów, w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki lub kolorystyki zabytków zlokalizowanych na danym terenie ustalonym w planie; w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zabytków ustala się ujednolicenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.
3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do zakończenia elewacji budynków.

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

- 1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 punkt 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w całym obszarze planu ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów; zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych pasów zieleni wiatrochłonnej, alei i szpalerów drzew; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących;
- 4) zasady gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę według ustaleń zawartych w pkt 2):
 - a) Elbląska 4 - budynek szkoły, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.3.UO,US,UA,ZP,
 - b) Elbląska 8 - przedszkole, położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.4.UO,US,UA,ZP,
 - c) Elbląska 15 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - d) Elbląska 31 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - e) Elbląska 35 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - f) Elbląska 37 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - g) Elbląska 41 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - h) Kolejowa 3 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.3.MN,U,
 - i) Kolejowa 4 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - j) Kolejowa 6 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - k) Kolejowa 8 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - l) Kolejowa 10 - budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.MW,MN/U,
 - m) Łączności 5 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - n) Łączności 9 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.9.MW,MN,U,UA,
 - o) Łączności 12 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - p) Łączności 14 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.10.MN,U,
 - q) Łączności 16 – poczta, położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
 - r) Łączności 21 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
 - s) Łączności 22 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.11.MN,U,
 - t) Łączności 25 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.6.MN,
 - u) Przemysłowa 1 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem D.1.MN,U,
 - v) Przemysłowa 2 – budynek mieszkalny, położony na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.7.MN,U.
- 2) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 1), wszelkie działania dotyczące tych obiektów, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego; zasadą ochrony tych obiektów w planie jest zachowanie następujących historycznych cech i elementów występujących w tych obiektach, takich jak:
 - a) bryła i geometria dachu,
 - b) dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
 - c) detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podział stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) kolorystyka elewacji i dachu, w tym zgodnie z §5 ust. 2 pkt 3),

- e) rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - f) materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - g) materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku;
- 3) tereny: A.1.U,KS/ZP, A.3.MN,U, B.5.U,Z/MN, B.6.U,Z/MN, C11.MN,U, K.16.KDW, K.21.KX oraz fragmenty terenów: A.2.MW,MN/U, A.4.MN,U B.3.UO,US,UA,ZP, B.4.UO,US,UA,ZP, C.9.MW,MN,U,UA, C.10.MN,U, D.3.MW,MN,U, D.5.MN, K.1.KDZ, K.3.KDL, K.4.KDL, K.6.KDD, K.7.KDD, K.20.KX położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany. Ustala się ochronę struktury przestrzennej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie poprzez zastosowanie zasad ustalonych w pkt. 2), 3) dla poszczególnych terenów.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny dróg publicznych, wydzielone publiczne ciągi piesze oraz wydzielony publiczny ciąg pieszo-jezdny.

§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
 - a) intensywność zabudowy,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
 - g) geometrię dachu,
 - h) inne - w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 3) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) kalenica główna połaci dachu projektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią zgodnie z §3 pkt 5).

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

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

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

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

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

- 1) w obszarze planu występują kanały i rowy melioracyjne, dla których obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami dla komunikacji drogowej, kształtowanej w oparciu o następującą klasyfikację: drogi publiczne (KDD, KDL, KDZ), drogi wewnętrzne KDW, wydzielony publiczny ciąg pieszo-jezdny (KDX);

- 1) szerokość pasa drogowego w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu; dopuszcza się lokalne przewężenia szerokości dróg wynikające ze stanu zainwestowania;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi gminne;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - d) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz:
 - dla gabinetów lekarskich nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy,
 - dla lokali gastronomicznych nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca gastronomiczne w lokalu,
 - dla przedszkoli, żłobków, świetlic: minimum 3 miejsca do parkowania,
 - dla szkół podstawowych: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pomieszczenie do nauczania,
 - e) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - f) dla zakładów produkcyjnych: minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 0 miejsc parkingowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce parkingowe na każde 5 miejsc parkingowych,
 - h) dla funkcji nie wymienionych w pkt 3) powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

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

1. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji ściekowej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem; odprowadzenie pozostałych ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) ze zbiorowej niskoemisyjnej lub nieemisyjnej kotłowni.
- 6) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną – dopuszcza się realizację sieci w całym obszarze planu.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.1.U,KS/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, obsługi transportu drogowego – parkingi, z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.6.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.2.MW,MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług

- nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²,
 - f) fragment terenu od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne: Kolejowa 4, Kolejowa 6, Kolejowa 8, Kolejowa 10), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność do terenu z dróg publicznych: z ulicy zbiorczej K.1.KDZ poprzez teren A4.MN,U oraz z ulicy dojazdowej K.6.KDD,

- b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki.
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny: Kolejowa 3), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy dojazdowej K.6.KDD,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy dojazdowej K.6.KDD; dopuszcza się dostępność drogową z ulicy zbiorczej K.1.KDZ do terenu A.2.MW,MN/U,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

zgodnie z §15.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów: A.5.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu.
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy dojazdowej K.4.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów: B.1.U/MW,MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej - ulicy dojazdowej K.6.KDD oraz poprzez teren ciągu pieszo jezdni K.19.KDX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.2.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m,
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- c) formy zabudowy: dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.13.KDD, poprzez teren ciągu pieszo jezdni K19.KDX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.3.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek szkoły Elbląska 4), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy zbiorczej K.1.KDZ,

- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.4.UO,US,UA,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej administracji publicznej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie maksymalnie 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek przedszkola Elbląska 8), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy dojazdowej K.10.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.5.U,Z/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,

- b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki;
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne.
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy zbiorczej K.1.KDZ, przez teren ciągu pieszego K.20.KX,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.6.U,Z/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zieleni z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy zbiorczej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.7.U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenu z publicznych dróg – ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.13.KDD, oraz poprzez teren ciągu pieszego K.20.KX,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.8.UZ,Z/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług zdrowia, zieleni z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg – ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu: B.9.UK,Z:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m,
 - b) geometria dachu: dowolna,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6,
- b) obszar do zagospodarowania zielenią, wyznaczony na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §15.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.1.U,MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z drogi publicznej - ulicy dojazdowej K.13.KDD, z ciągu pieszo jezdni K.19.KDX, oraz z ulicy dojazdowej K.9.KDD poprzez teren C.14.MW,MN,U,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenów: C.2.MW, C.3.MW, C.4.MW:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - do terenu C.2.MW – z dróg publicznych – ulic dojazdowych: K.10.KDD K.13.KDD,
 - do terenu C.3.MW – z dróg publicznych – ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.12.KDD,
 - do terenu C.4.MW – z publicznych dróg: ulicy lokalnej K.2.KDL, ulic dojazdowych K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3).
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.5.MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg – ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.12.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.6.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z dróg publicznych – ulicy lokalnej K.2.KDL, ulicy dojazdowej K.10.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 3) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny Przemysłowa 2), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.2.KDL, dojazdowej K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej - ulicy zbiorczej K.1.KDZ,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.9.MW,MN,U,UA:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) na całym terenie dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75,
 - dla pozostałej zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy wielorodzinnej: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne: Łączności 5, Łączności 9), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3),
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.4.KDL, ulicy dojazdowej K.7.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

22. Ustalenia szczegółowe dla terenów: C.10.MN,U, C.11.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 700 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (w terenie C.10.MN,U – budynki mieszkalne: Łączności 12, Łączności 14, Elbląska 31, Elbląska 35, Elbląska 37, Elbląska 41, w terenie C.11.MN,U – budynek mieszkalny Łączności 16, budynek poczty Łączności 22), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren C.10.MN,U (w części) oraz teren C.11.MN,U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - do terenu C.10.MN,U – z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.4.KDL oraz poprzez tereny dróg wewnętrznych: K.16.KDW, K.17.KDW,
 - do terenu C.11.MN,U – z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulic lokalnych: K.3.KDL, K.4.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

23. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.12.MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,

- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg ulic dojazdowych: K.10.KDD, K.11.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

24. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.13.ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) geometria dachu: nie dotyczy,
 - c) formy zabudowy: nie dotyczy.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.4.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: nie dotyczy;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

25. Ustalenia szczegółowe dla terenu: C.14.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji

- nadziemnych: 1,2,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z dróg publicznych - ulic dojazdowych: K.9.KDD, K.10.KDD, K.13.KDD; dopuszcza się dostępność drogową z ulicy dojazdowej K.9.KDD do terenu C.1.U,MW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

26. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D.1.MN,U, D.2.MN,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynku, o którym mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 9 m,
 - i) geometria dachu:

- dla budynku, o którym mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
- dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
- j) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
- k) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny Przemysłowa 1), wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność:
 - do terenu D.1.MN,U – z drogi publicznej - ulicy lokalnej K.2.KDL; dopuszcza się dostępność drogową z drogi lokalnej K.2.KDL do terenu F.1.R,
 - do terenu D.2.MN,U – z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.3.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

27. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D.3.MW,MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75,
 - dla pozostałej zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy wielorodzinnej: nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), geometrię dachu budynków

- istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
- c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - dla pozostałej zabudowy – dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu z publicznych dróg – ulic lokalnych: K.3.KDL, K.5.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

28. Ustalenia szczegółowe dla terenów: D.4.MN, D.5.MN:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5) lit. a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla budynków, o których mowa w pkt 5a) – jak w stanie istniejącym lub zgodnie z parametrami historycznymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 2),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynki mieszkalne Łączności 21, Łączności 25), wyznaczone na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 2),
 - b) teren D.5.MN położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu

- ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany, wyznaczony na rysunku planu – stosuje się zasady ustalone w §7 pkt 3);
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność:
 - do terenu D.4.MN – z dróg publicznych: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulic dojazdowych: K.7.KDD, K.8.KDD,
 - do terenu D.5.MN – z dróg publicznych: ulic lokalnych: K.3.KDL, K.4.KDL, ulic dojazdowych: K.7.KDD, K.8.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

29. Ustalenia szczegółowe dla terenu: D.6.MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 9 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność: z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.3.KDL; dopuszcza się dostępność drogową z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.3.KDL do terenu F.2.R,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

30. Ustalenia szczegółowe dla terenów: E.1.P,U, E2.P,U, E.3.P,U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,8,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren E.1.P,U od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami

odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, dopuszcza się dach płaski,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - E.1.P,U – z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.9.KDD,
 - E.2.P,U – z dróg publicznych: ulicy lokalnej K.2.KDL, ulic dojazdowych K.9.KDD, K.10.KDD oraz poprzez teren drogi wewnętrznej K.15.KDW,
 - E.3.P,U – z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.2.KDL,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - dla pozostałej zabudowy – dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,

- dla pozostałej zabudowy – dowolne,
- d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.2.KDL oraz poprzez teren drogi wewnętrznej K.15.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

32. Ustalenia szczegółowe dla terenu E.5.P,U,G,C:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, gazownictwo, ciepłownictwo, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,8,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,
 - f) teren od strony północnej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 0° do 35°, dopuszcza się dach płaski,
 - c) formy zabudowy: dowolne,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.9.KDD,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

33. Ustalenia szczegółowe dla terenów: F.1.R, F.2.R:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki: nie dotyczy;

- 3) parametry kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - F.1.R – z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.2.KDL poprzez teren D.1.MN,U, z drogi publicznej - ulicy zbiorczej K.1.KDZ poprzez teren F.8.R, RM, z drogi wewnętrznej K.14.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.2.R – z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.3.KDL poprzez teren D.6.MN z drogi publicznej - ulicy zbiorczej K.1.KDZ przez teren F.7.R, RM, oraz spoza granic planu.
 - b) zasady obsługi parkingowej: nie dotyczy;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

34. Ustalenia szczegółowe dla terenów: F.3.R, RM, F.4.R, RM, F.5.R, RM, F.6.R, RM, F.7.R, RM, F.8.R, RM:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,3 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 30° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a); dla budynków gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 20° do 45°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a),
 - c) formy zabudowy: wolnostojące, bliźniacze, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,
 - d) inne:
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu:
 - F.3.R, RM – z drogi publicznej – ulicy dojazdowej K.8.KDD, poprzez teren drogi wewnętrznej K.18.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.4.R, RM – z publicznych dróg: ulicy lokalnej K.3.KDL, ulicy dojazdowej K.8.KDD, poprzez teren drogi wewnętrznej K.18.KDW oraz spoza granic planu,
 - F.5.R, RM – z dróg publicznych – ulic lokalnych: K.3.KDL, K.5.KDL oraz spoza granic planu,
 - F.6.R, RM – z drogi publicznej – ulicy lokalnej K.5.KDL oraz spoza granic planu,
 - F.7.R, RM – z drogi publicznej – ulicy zbiorczej K.1.KDZ oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową z ulicy zbiorczej K.1.KDZ do terenu F.2.R,
 - F.8.R, RM – z publicznych dróg: ulicy zbiorczej K.1.KDZ, ulicy lokalnej K.2.KDL;

- dopuszcza się dostępność drogową z ulicy zbiorczej K.1.KDZ do terenu F.1.R,
- b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 3);
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15.

35. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.1.KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – ulica zbiorcza;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

36. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.2.KDL, K.3.KDL, K.4.KDL, K.5.KDL:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej – ulica lokalna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenów: K.3.KDL, K.4.KDL, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

37. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.6.KDD, K.7.KDD, K.8.KDD, K.9.KDD, K.10.KDD, K.11.KDD, K.12.KDD, K.13.KDD:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenów: K.6.KDD, K.7.KDD, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

38. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.14.KDW, K.15.KDW, K.16.KDW, K.17.KDW, K.18.KDW:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren K.16.KDW, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w strefie ochrony

konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

39. Ustalenia szczegółowe dla terenu: K.19.KDX:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

40. Ustalenia szczegółowe dla terenów: K.20.KX, K.21.KX:

- 1) przeznaczenie terenów: teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu K.20.KX oraz teren K.21.KX, zgodnie z rysunkiem planu, położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gronowo Elbląskie – historyczny zespół budowlany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zgodnie z §14;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

**Rozdział 4.
Postanowienia końcowe**

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

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Gronowo Elbląskie

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwały: Nr XXXII/290/2018 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie oraz Nr VI/32/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 20 lutego 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/290/2018 z dnia 28 marca 2018 roku o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 123 ha.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalone Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r.). W obowiązującym planie obszar objęty planem przeznaczony został dla terenów opisanych jako następujące strefy: T-8 tereny sportu i rekreacji, T – 9 tereny rolne, T – 14 zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, T-16 zabudowa mieszkaniowa i usługowa, T-17 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, T- 18 zabudowa produkcyjna i składowa.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: zaktualizowanie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na większym obszarze niż do tej pory na zasadzie wymiany funkcji na terenach, które już w obecnym planie były przeznaczone na cele nierolnicze. Głównie dotyczy to terenów przeznaczonych dla funkcji produkcyjno-składowych. Równocześnie zrealizowano wnioski złożone do planu i wnioski złożone do Studium w 2010 r., w których znalazły się tereny zlokalizowane w środku miejscowości, do tej pory przeznaczone dla rolnictwa. Ważnym celem jest również wykreowanie nieistniejącego centrum Gronowa Elbląskiego w oparciu o tereny głównych ciągów komunikacyjnych, usług i zieleni urządzonej, z wykorzystaniem walorów historycznych miejscowości.

Obszar opracowania planu, stanowiący część miejscowości Gronowo Elbląskie, położony jest po południowej stronie toru kolejowego, przecinającego obszar gminy przez środek. Dominuje tu charakterystyczny dla tego krajobrazu kulturowego zespół ruralistyczny, obejmujący drogi i zabudowę oraz elementy przyrody koncentrujące się głównie wzdłuż dróg, kanałów i rowów melioracyjnych. Wartości kulturowe odgrywają dużą rolę w budowaniu obrazu miejscowości, ponieważ stanowią niezwykle trwałe zapis kolejnych etapów procesu dziejowego budowy środowiska kulturowego Gminy. Gronowo Elbląskie to historyczna jednostka osadnicza powstająca na początku jako wczesnonowożytny zespół kilku osad jednodworczych, który poprzez budowę kolejnych osad jednodworczych, pod koniec XVIII wieku liczył już 32 zagrody chłopskie. Budowa linii kolejowej (Malbork - Elbląg) na początku II połowy XIX wieku i lokalizacja stacji kolejowej w Gronowie zapoczątkowała rozwój współczesnego ośrodka.

Na obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody.

Plan porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru opracowania planu poprzez stopniowe ekstensyfikowanie zabudowy w kierunku południowym i wschodnim, ale także miejscowo wprowadza zasadnicze zmiany w stosunku do stanu istniejącego, które to zmiany polegają na:

- przekształceniu terenów pozyskanych z przeznaczenia produkcyjno-usługowego na przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe odpowiednio w strefach A, B, C oraz D,
- wzmocnieniu strefy centrum wsi (strefa A) nie tylko o otoczenie Urzędu Gminy, ale także o oś kompozycyjno-funkcjonalną w ciągu ul. Kolejowa-Łączności,
- utrwaleniu strefy edukacyjno-rekreacyjnej (strefa B) poprzez zachowanie istniejącego przeznaczenia głównie pod usługi oświaty, sportu i rekreacji, administracji, itp.,
- utworzeniu ciągu pieszego (teren K.21.KX) łączącego ul. Łączności z ul. Elbląską na wysokości kościoła i prowadzącego bezpośrednio do strefy edukacyjno-rekreacyjnej (strefy B),
- rezygnacji z rezerwacji „obwodnicy” Gronowa Elbląskiego,
- dopuszczeniu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic: Świerkowej, Przemysłowej, Elbląskiej – strefa D, ul. Żuławskiej – strefa F1, w tym także w związku ze złożonymi uzasadnionymi wnioskami do planu miejscowego.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 grudnia 2022 r. plan uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 3,6125 ha gruntów rolnych klas II-III w granicach działek ewidencyjnych nr: 118, 120/1, 120/2, 121, 196, 115/13 i 328.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami „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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r.

Do projektu planu miejscowego podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami.

1) Uwaga złożona przez Krajowy Zasób Nieruchomości – data wpływu 2 marca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Uwaga dotyczy wniosku o zmianę zapisów w części opisowej do projektu planu w:

- Rozdziale 3 §17 ust.15 pkt 3) lit. b) polegającą na zmianie ustaleń dotyczących geometrii dachu na: „dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), lub dach płaski (stropodach)”,
- Rozdziale 2 §16) polegającą na zmianie ustaleń na: „, 1) 1% - dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa; 2) 30% - dla pozostałych terenów”.

Uzasadnieniem złożonego wniosku jest planowana realizacja mieszkań na wynajem, w tym najem z opcją dojścia do własności w formule społecznego budownictwa czynszowego.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

2. Uwaga złożona przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe EFECT Marek Śledź – data wpływu 27.03.2023 r.

Przedmiot uwagi:

Uwaga dotyczy wniosku (w zakresie działek nr 64/1, 64/2 obręb Gronowo Elbląskie) o zmianę ustaleń projektu planu dla terenu C.9.MW,MN,U,UA - terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

b) na całym terenie dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą

Uzasadnieniem uwagi jest konieczność zmiany przeznaczenia terenu na usługi i produkcję, które pozwoli składającemu uwagę, na prowadzenie działalności w zakresie stolarni z lakiernią.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

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

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za

sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Gronowo Elbląskie
z dnia2023 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Gronowo Elbląskie do publicznego wglądu w dniach od w dniach od 20.02.2023 r. do 13.03.2023 r., w ustawowym terminie do 28.03.2023 r. wpłynęły dwa pisma z uwagami.

1. Dnia 02.03.2023 r. Krajowy Zasób Nieruchomości złożył wniosek w zakresie działki nr 20/3 obręb Gronowo Elbląskie (sygn.: PP.488.2023, wpływ 02.03.2023 r.), w której wnosi o zmianę zapisów w części opisowej do projektu planu w:
 - 1) Rozdziale 3 §17 ust.15 pkt 3) lit. b) polegającą na zmianie ustaleń dotyczących geometrii dachu i zastąpienie ich ustaleniami następującej treści: „dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 pkt 1) lit. a), lub dach płaski (stropodach)”
 - 2) Rozdziale 2 §16) polegającą na zmianie ustaleń dotyczących stawki procentowej na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zastąpienie jej ustaleniami następującej treści: „ 1) 1% - dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa; 2) 30% - dla pozostałych terenów”

Uzasadnieniem złożonego wniosku jest planowana realizacja mieszkań na wynajem przez SIM, w tym najem z opcją dojścia do własności w formule społecznego budownictwa czynszowego. Nieuwzględnienie wniosku może być powodem opóźnienia przekazania gruntu do SIM i wzrost kosztów realizacji inwestycji, która z założenia powinna być przystępna cenowo dla docelowych odbiorców.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 1 W obszarze opracowania projektu planu miejscowego niezabudowana działka nr 20/3, obr. Gronowo Elbląskie, położona jest w centrum wsi, w strefie usługowo-mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem C.1.U,MW - teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami. Jest to strefa najbardziej rozległa rozwijająca się w oparciu o:

- a) historyczną niwę siedliskową z zabudową mieszkaniową oraz usługami wzdłuż ulic: Elbląskiej, Łączności, Świerkowej,

- b) osadę kolejową w części wschodniej tereny wzdłuż linii kolejowej,
- c) tereny osiedli z zabudową wielorodzinną z lat 70-tych i 80-tych z usługami „osiedlowymi”.

W rozwoju współczesnego ośrodka gminnego, wartości kulturowe odgrywają dużą rolę w budowaniu obrazu miejscowości, ponieważ stanowią niezwykle trwałe zapis kolejnych etapów procesu dziejowego budowy środowiska kulturowego Gminy. Gronowo Elbląskie to historyczna jednostka osadnicza z XVIII wieku, która swój rozwój zawdzięcza budowie linii kolejowej (Malbork - Elbląg) na początku II połowy XIX wieku i lokalizacja stacji kolejowej w Gronowie.

Sąsiednią zabudowę stanowią czterokondygnacyjne bloki mieszkaniowe budowane w latach 60 tych. Ich estetyka, forma nie mogą być przykładem dla dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego we wsi.

W obowiązującym planie tereny działki nr 20/3 jest przeznaczony w połowie dla zabudowy usługowej (T-15) i w połowie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej (T-16). W oparciu o wykonaną prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w stosunku do ustaleń zawartych w obowiązującym planie, a więc nie ma możliwości naliczenia opłaty planistycznej związanej ze stwierdzeniem faktu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dnia 27.03.2023 r. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe EFEKT Marek Śledź złożyło wniosek w zakresie działek nr 64/1, 64/2 obręb Gronowo Elbląskie (sygn.: PP.671.2023, wpływ 27.03.2023 r.), w której wnosi o zmianę ustaleń projektu planu dla terenu C.9.MW,MN,U,UA - terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług administracji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- b) na całym terenie dopuszcza się wytwórczość rzemieślniczą

Uzasadnieniem uwagi jest konieczność zmiany przeznaczenia terenu na usługi i produkcję, które pozwoli składającemu uwagę, na prowadzenie działalności w zakresie stolarni z lakiernią.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 2 Teren objęty uwagą położony jest w szczególnie ważnej dla rozwoju miejscowości, strefie mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, obejmującej między innymi historyczną niwę siedliskową z zabudową jednorodziną oraz usługami, położonej w kwartale ulic: Elbląskiej, Łączności i Okrężnej, w samym centrum wsi. W istniejącej zabudowie przeważają budynki mieszkalne, usługowe i administracyjne. Teren predestynuje do rozwoju funkcji ustalonych w planie, niekolidujących w zakresie ich funkcjonowania. W dotychczasowym planie teren ten przeznaczony został dla strefy T-16 zabudowy

mieszkaniowej i usługowej. Opracowany plan kontynuuje dotychczasowe przeznaczenie teren i równocześnie dopuszcza wytwórczość rzemieślniczą.

Przeznaczenie przedmiotowego terenu dla produkcji w środku terenów mieszkaniowych i usługowych byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowego rozwoju funkcji mieszkaniowych na tym terenie.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr2023
Rady Gminy Gronowo Elbląskie
z dnia 2023r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2023r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

[Załącznik4.gml]