



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 10 września 2021 r.

Poz. 3380

UCHWAŁA NR XXV/149/2021 RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

z dnia 19 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXII/292/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne oraz Uchwałą Nr X/59/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/292/2018 z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne,

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

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Obszar planu, o powierzchni około 142 ha, położony jest w miejscowości Karczowiska Górne, w północno wschodniej części gminy Gronowo Elbląskie. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Z obszaru opracowania planu wyłączono część północną planu o powierzchni około 22 ha. Ustalenia planu obejmują obszar o powierzchni około 120 ha.

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

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

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

- 1) numer terenu składający się z liczby porządkowej z kropką, identyfikującej każdy kolejny teren;

2) symbol przeznaczenia terenu po kropce, według klasyfikacji w Rozdziale 2 w §4.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **droga śródpolna** – droga w gruntach rolnych i leśnych, niezaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i wewnętrznych, pozostająca gruntem rolnym lub leśnym;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **gospodarstwo agroturystyczne** - usługi turystyczne w formie wynajmowanych budynków, pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych oraz świadczenia innych usług związanych z pobytem turystów (np. rekreacja ruchowa, sprzedaż posiłków domowych);
- 4) **dach dwuspadowy symetryczny** - główna kalenica wspólna, dwie połacie dachu o jednakowym nachyleniu, ścianka kolankowa o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dla zabudowy o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej dopuszcza się realizację dachów bez ścianki kolankowej; ponadto dopuszcza się:
 - 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;
- 5) **kalenica głównych połaci dachu równoległe lub prostopadle 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;
- 6) **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 nieprzekraczalne 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;
- 7) **strefa ochrony ekspozycji** - obszar ochrony ekspozycji widokowej elementów krajobrazu kulturowego;
- 8) **pagórek terpowy** - sztucznie nasypywany pagórek dla lokalizacji siedliska, charakterystyczny dla osadnictwa i krajobrazu Żuław Wiślanych;

- 9) **usługi nieuciążliwe** - niezakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu lub różnych 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,RU** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystryczne,
 - c) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych,
 - d) **UK** – teren zabudowy usług kultury,
 - e) **US** - teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - f) **WS** – teren wód powierzchniowych,
 - g) tereny komunikacji drogowej:
 - **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,
 - **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,
 - **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
 - **KX** – teren przejścia pieszego;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny zamknięte;
- 4) istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenu oraz użytkowania budynków lub ich części, lub takich, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, uznaje się za zgodny z planem; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę takich budynków, ze zwiększeniem powierzchni całkowitej budynku o nie więcej niż 5%;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w tym: infrastrukturę służącą odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu i teletechniczną, stacji transformatorowych, obiektów przepompowni ścieków, stacji gazowych, urządzeń melioracji oraz dojazdów, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: teren publicznej drogi dojazdowej 20.KDD i teren publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ; dopuszcza się w obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;
- 7) zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

9) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

a) będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- orientacyjna lokalizacja istniejących pagórków terpowych,

b) informacyjne, nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- istniejące i projektowane napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań (o orientacyjnej lokalizacji),
- istniejąca napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym (o orientacyjnej lokalizacji),
- wodociąg obsługiwany przez Centralny Wodociąg Żuławski (o orientacyjnej lokalizacji),
- gazociąg wysokiego ciśnienia (o orientacyjnej lokalizacji), dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
- granica administracyjna gminy Gronowo Elbląskie.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2. Na obszarze planu ustala się następującą kolorystykę:

- 1) elewacji budynków - naturalny kolor cegły, drewna lub kamienia oraz kolory w jasnych, niejaskrawych odcieniach z palety brązów, beży, czerwieni, żółcieni, zieleni, szarości i bieli; zaleca się użycie cegły i drewna w nawiązaniu do istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych zgodnie z ustaleniami w §7 pkt 3);
- 2) dachów spadzistych – matowe o naturalnym kolorze dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 3) w przypadku remontu elewacji budynków zabytkowych, wymienionych w §7 pkt 2, należy odtworzyć pierwotną kolorystykę w oparciu o odkrywki, dostępne materiały ikonograficzne lub ujednoczyć 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 ujednoczenie jej kolorystyki z powtórzeniem podziałów okiennych (formy stolarki) oraz zakazuje się docieplania zewnętrznego ścian obiektów historycznych o ceglanych i drewnianych elewacjach oraz tynkowanych z detalem architektonicznym.

3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu elewacyjnego jako okładziny z płyty PCV, do wykończenia elewacji budynków.

4. Na obszarze planu, w wyznaczonych w planie terenach rolniczych, zabudowy zagrodowej, oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (R,RM,RU), dopuszcza się również nową zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, poprzez:

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

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

- 1) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym w §4 punkt 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa stałe, ciekłe i gazowe oraz wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w obszarze Żuław Elbląskich, w związku z tym ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z przekształceniem terenu rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego, z dopuszczeniem jego przebudowy w oparciu o warunki określone przez właściwe służby melioracyjne oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego, nie mogą naruszać sprawności kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych,
 - c) dla nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się:
 - wysokość posadowienia posadzki pierwszej lub drugiej nadziemnej kondygnacji nie niżej niż +0,10 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolem R,RM,RU i nie niżej niż +0,50 m n.p.m. na terenach oznaczonych symbolami: MN,U, UK,
 - podniesienie terenu, na którym sytuowany jest budynek do minimum 0,00 m n.p.m., ustalenia zawarte w punkcie c) nie dotyczą rozbudowy istniejących budynków i nowych budynków łączonych z istniejącymi budynkami;
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne, zgodnie z granicą strefy wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasady lokalizacji zabudowy wzdłuż drogi 19.KDZ i alei drzew wzdłuż tej drogi,
 - b) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami zawartymi w §7;
- 5) w obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne, zgodnie z granicą strefy wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
 - a) ochrona istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
- 6) w obszarze planu ustala się ochronę przyrodniczo - krajobrazową Żuław Elbląskich, obejmującą swoim zasięgiem urządzenie wodne i towarzyszącą im zieleni, dla których ustala się następujące zasady ochrony:

- a) ochronę zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew, na zasadzie uzupełniania istniejącej substancji, w tym utrzymanie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zakazuje się zabudowy na terenach zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w wyniku budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i na zasadzie rekompensacji gatunkami dopasowanymi do rodzimie występujących,
 - b) zagospodarowanie terenów, jako powierzchni biologicznie czynnych w części lub w całości (np., jako zieleń seminaturalna, zieleń przydomowa, trawnik, ogród ozdobny, ogród warzywny, sad, rola), związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu i stanowiących dopełnienie istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 7) zasady gospodarki odpadami:
- a) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego,
 - b) w obszarze planu zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na obszarze planu znajdują się obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się ochronę w planie, oraz do których zalicza się:
 - a) budynek mieszkalny Karczowiska Górne Nr 13,
 - b) budynek mieszkalny Karczowiska Górne Nr 42,
 - c) struktura przestrzenna historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - strefa „B”, oznaczona na rysunku planu, w których obowiązują:
 - utrzymanie istniejącego układu dróg wewnętrznych i zabudowy w obrębie siedlisk,
 - kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3 oraz ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 w §17,
 - utrzymanie istniejącej drogi 19.KDZ,
 - utrzymanie i uzupełnianie istniejących szpalerów i alei drzew;
 - d) krajobraz wsi Karczowiska Górne - strefa „K”, oznaczona na rysunku planu, w którym obowiązują:
 - pozostawienie istniejącej i uzupełnienie niekompletnej substancji krajobrazu kulturowego, w tym przyfolwarcznych sadów owocowych, przydrożnych i przywodnych szpalerów drzew, miedz, rowów i kanałów melioracyjnych,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów mających na celu przywrócenie historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
- 3) w obiektach chronionych planem, wymienionych w punkcie 2) lit. a) i b), 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:
 - bryła i geometria dachu,
 - dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych),
 - detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka elewacji i dachu,
 - rodzaj oryginalnego pokrycia dachowego,
 - materiał elewacji (zakaz docieplenia zewnętrznego zacierającego oryginał),
 - materiały wykończeniowe, w tym rodzaj tynku.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie, w odpowiednim zakresie dostosowanym do przeznaczenia terenu, następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
 - a) intensywność zabudowy,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (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) możliwość lokalizacji do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na jednej działce na terenach przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek zostały ustalone dla niektórych terenów, przy czym określone w planie powierzchnie nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; w planie dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości i poszerzenia dróg;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w planie nie dotyczy już wydzielonych działek przed uprawomocnieniem się planu;
- 5) kalenica główna nowoprojektowanych budynków równoległa do dłuższego boku budynku, równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią z tolerancją $\pm 2^\circ$

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

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

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

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

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

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest istniejący wodociąg obsługiwany przez Centralny Wodociąg Żuławski, którego orientacyjny przebieg wyznaczono na rysunku planu; zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż wodociągu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §14 ust.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;

- 2) przez obszar planu przebiegają istniejące i projektowana napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii wysokiego napięcia, strefa potencjalnych oddziaływań przestaje obowiązywać; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia lokalizacja strefy potencjalnych oddziaływań ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 18,5 m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 3) przez obszar planu przebiega istniejąca napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie technologicznym wyklucza się obiekty budowlane przeznaczone na pobyt stały ludzi.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w planie została określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych dla dróg oraz na rysunku planu; dopuszcza się lokalne przewężenia szerokości dróg wynikające ze stanu zainwestowania;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają droga powiatowa nr 1119N, ustalona w planie jako droga publiczna zbiorcza oznaczona symbolem 19.KDZ;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych na następujących zasadach:
 - a) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do nie więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości pasa terenu nie mniejszej niż 5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
 - b) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do więcej niż trzech działek - jak w stanie istniejącym lub o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a w przypadku braku przelotowości z obowiązkiem realizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych,
 - c) ścieżki rowerowe o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczegółowych, w tym szerokość ścieżki rowerowej należy ustalać indywidualnie, jeżeli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje;
- 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego;
- 5) zasady obsługi parkingowej obszaru planu - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) dla klubów, domów kultury i gastronomii – nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych,
 - e) dla zabudowy produkcji rolnej, w tym składów i magazynów – co najmniej 4,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – dowolna ilość miejsc postojowych, a dla pozostałych funkcji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych.

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

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

2. Zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:

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

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

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą lub realizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały na terenach dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, według ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3;

- 2) w terenach rolniczych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie, jako dojazd na potrzeby robót budowlanych, prowadzonych w związku z realizacją inwestycji dopuszczonych w planie;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie związane z obsługą imprez okolicznościowych, dla potrzeb organizacji festynów i imprez z zakresu rekreacji, kultury, edukacji sportu, na czas trwania imprez według ustaleń dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1.R, 2.R;

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy; dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 14 ust. 2;
- 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 zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu wsi Karczowiska Górne - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 2).

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.R, RM, RU, 6.R, RM, RU;

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek jak dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) inne:
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **3.R, RM, RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **6.R, RM, RU** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,
- c) inne:
- zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n. p.m,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,
 - dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu,
 - teren **6.R, RM, RU** od strony południowej 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;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu poprzez drogi śródpolne z przyległych terenów zabudowy zagrodowej lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 2).
- 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 4.R, RM, RU, 5.R, RM, RU, 7.R, RM, RU, 8.R, RM, RU;**
- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystryczne;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki zgodnie z §5 ust. 4, oraz:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - dla terenów **4.R, RM, RU, 5.R, RM, RU, 7.R, RM, RU** w odległości nie mniejszej niż 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,

- dla terenu **8.R, RM, RU** zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

f) inne:

- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne,

- przez teren **4.R, RM, RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- przez tereny **5.R, RM, RU**, **7.R, RM, RU** przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- przez tereny **5.R, RM, RU**, **7.R, RM, RU** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV wraz z pasem technologicznym - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie technologicznym wyklucza się obiekty budowlane przeznaczone na pobyt stały ludzi;

- przez tereny **4.R, RM, RU**, **5.R, RM, RU**, **7.R, RM, RU** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- przez południowy fragment terenu **8.R, RM, RU** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- teren **8.R, RM, RU** położony jest od strony południowej 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – maksymalnie do 9 m,

- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°,

c) inne:

- zabudowę sytuować na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m,

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

- dopuszcza się kondygnację podziemną,

- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 2,

- dopuszcza się dojazdy, drogi śródpolne i podziemne sieci infrastruktury technicznej,

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

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

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

- a) fragmenty terenów **4.R, RM, RU**, **5.R, RM, RU**, **7.R, RM, RU**, położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu – ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- b) fragment terenu **8.R, RM, RU**, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu z publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ lub poprzez drogi śródpolne z przyległych terenów zabudowy zagrodowej lub z zewnętrznego układu drogowego poza obszarem planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 2).

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 9.MN,U, 10.MN,U;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - dla terenu **9.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - dla terenu **10.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 8 m od terenu 26.WS, zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez teren **9.MN,U** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez tereny **9.MN,U**, **10.MN,U** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie do 9 m,

- dla pozostałej zabudowy – maksymalnie do 12 m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla nowych budynków gospodarczych na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,
 - c) inne:
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) fragmenty terenów **9.MN,U**, **10.MN,U** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4),
 - b) teren **9.MN,U** oraz fragment terenu **10.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ, w tym poprzez przylegające do tej drogi tereny,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
 - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).
- 5. Ustalenia szczególne dla terenów: 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U;**
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
 - 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne:

- dla terenu 11.MN,U w odległości nie mniejszej niż 11 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
- dla terenów 12.MN,U i 13.MN,U w odległości 6 m od terenu publicznej drogi dojazdowej 20.KDD, w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej 21.KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
- dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,

f) inne:

- przez tereny 11.MN,U, 13.MN,U przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się dojazdy,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

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

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla nowych budynków gospodarczych na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,

a) inne:

- wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- dopuszcza się kondygnację podziemną,
- ustalenia zawarte w pkt 3) lit. a) i b) nie dotyczą obiektów historycznych, dla których obowiązują, ustalenia zawarte w §7 pkt 3) lit. a),b),
- kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
- dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;

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

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) budynki mieszkalne Karczowiska Górne Nr 13 i Nr 42, wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, położone w terenie 11.MN,U, –ochrona zgodnie z §7 pkt 3),

- b) fragment terenu **11.MN,U**, tereny **12.MN,U**, **13.MN,U** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4),
- c) tereny **11.MN,U**, **12.MN,U**, **13.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: do terenów **11.MN,U**, **12.MN,U**, **13.MN,U** z drogi publicznej dojazdowej **20.KDD** lub drogi wewnętrznej **21.KDW**, do terenów **11.MN,U** i **13.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej **19.KDZ**,
 - b) zasady obsługi parkingowej:
 - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
 - do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się miejsce do parkowania w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 14.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - dla terenu **16.MN,U** w odległości nie mniejszej niż 9 m od terenu publicznej drogi zbiorczej **19.KDZ**,
 - dla terenów **14.MN,U** i **15.MN,U** w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej **21.KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi; ustalenia nie dotyczą istniejących budynków, które znajdują się w bliższej odległości,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: dla terenu **16.MN,U** - 700 m², dla terenów **14.MN,U**, **15.MN,U** - 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej wielkość dowolna,
 - f) inne:
 - przez tereny **14.MN,U**, **15.MN,U** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przez południowo wschodni fragment terenu **16.MN,U** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- teren **16.MN,U** od strony południowej 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,
- dopuszcza się dojazdy,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym obiektów do składowania w ramach przechowywania produktów i wyrobów przetwórstwa rolno – spożywczego,
- dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

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

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 35° do 45°; dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 35°; geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu; dla nowych budynków gospodarczych na istniejących terenach zabudowy zagrodowej dach płaski lub dwuspadowy o kącie od 25° do 45°,

c) inne:

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

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

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

a) fragmenty terenów **14.MN,U**, **16.MN,U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrona zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 5);

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność do terenu: **14.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ poprzez drogę wewnętrzną w terenie 21.KDW, zaś do **16.MN,U** z drogi publicznej zbiorczej 19.KDZ,

b) zasady obsługi parkingowej:

- minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 5),
- do liczby miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się 1 miejsce do parkowania w garażu;

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

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 17.UK;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultury;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, oraz w odległości 6 m od terenu wewnętrznej drogi 21.KDW,
 - e) inne: dopuszcza się dojazdy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3) lit. c) tiret pierwsze i drugie,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie od 40° do 45°, geometrię dachu budynków istniejących uznaje się za zgodną z planem; dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje tych budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy, a także nadbudowę z dostosowaniem parametrów geometrii dachu i wysokości zabudowy do ustaleń planu,
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
 - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów opartych na historycznych wzorach żuławskich jako indywidualnych budowli, których parametry nie muszą być zgodne z parametrami kształtowania zabudowy ustalonymi dla terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1)÷3),6),7);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ochrona zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu- zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej dojazdowej 20. KDD i od drogi wewnętrznej 21.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust.1 pkt 5);
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 18.US;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu działki:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, oraz w odległości 14 m od terenu publicznej drogi zbiorczej 19.KDZ,
 - e) inne:
 - przez południowo wschodni fragment terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się dojazdy,
 - teren od strony południowej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie do 12 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3) lit. c) tiret pierwsze i drugie,
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie od 35° do 45°,
 - c) inne:
 - kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust 2,
 - wysokość posadowienia posadzki parteru nowego budynku – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3) lit c),
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1)÷3),6),7);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność do terenu: z drogi publicznej zbiorczej 19. KDZ i od drogi wewnętrznej 21.KDW,
 - b) zasady obsługi parkingowej: minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust.1 pkt 5);
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust. 2;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 1) i 3).

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 19.KDZ;

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren strony południowej położony jest od w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego poza granicami planu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) przez teren przebiegają istniejące i planowane napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu i napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przez południowo wschodni fragment terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) przez teren przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §7 w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ochrony, w tym: częściowo teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w zależności od zakresu zagospodarowania zgodnie z § 14 ust.2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
 - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 pkt 3).

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.KDD;

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 8 m,
 - b) przez teren przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami w zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust.2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW;

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 6 m,
 - b) przez tereny **21.KDW, 22.KDW, 23.KDW** przebiega wodociąg obsługiwany przez „Centralny Wodociąg Żuławski”, którego orientacyjną lokalizację wyznaczono na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 3), 5);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny **22.KDW, 23.KDW** położone są w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 4);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 ust.2 oraz odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zostały wymienione w §10;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zakazuje się.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.KX;

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

13. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 25.WS, 26.WS;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2,
 - c) przez teren 26.WS przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefami potencjalnych oddziaływań – jak na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt.3) lit.a) i b);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, w tym teren 26.WS położony jest w strefie ochrony struktury przestrzennej układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne (B) i krajobrazu wsi Karczowiska Górne (K);
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych, poprzez drogi śródpolne i z publicznej drogi zbiorczej 19.KD-Z, poprzez istniejące zjazdy;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

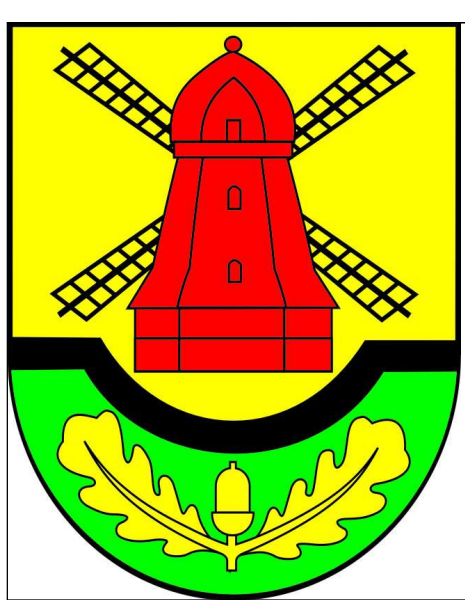
§ 18. Traci moc w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001r. (Dz.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

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

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

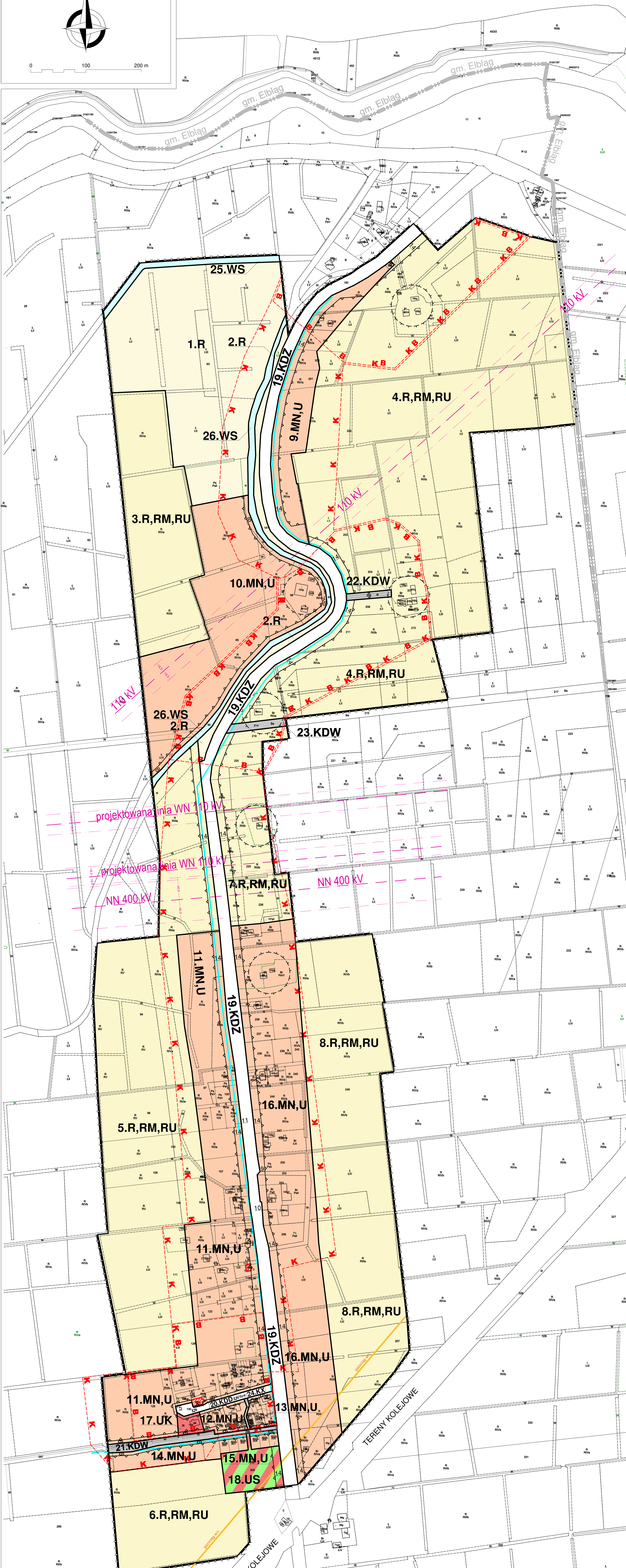
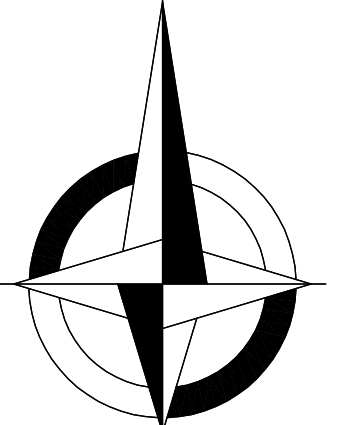
Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Dorosz

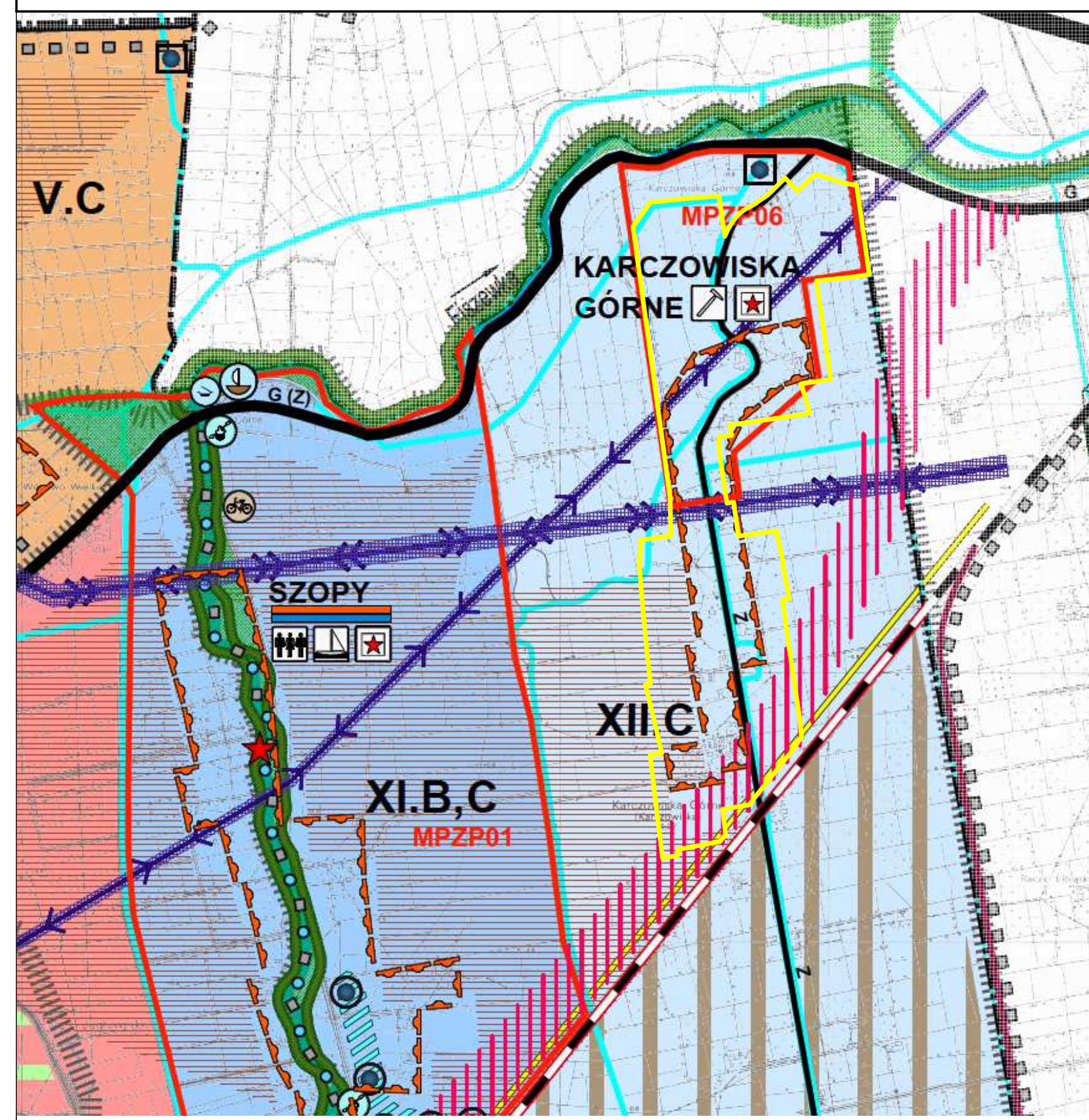


GMINA GRONOWO ELBLĄSKIE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE W MIEJSCOWOŚCI KARCZOWISKA GÓRNE

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

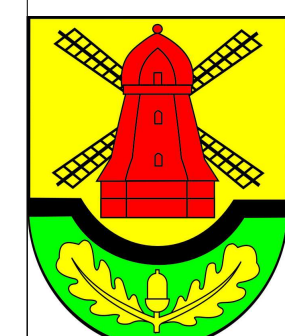


OZNACZENIA	B. INFRASTRUKTURA
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	TERENY OBLIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY DROGOWEJ
A. ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	TERENY OBLIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
C. OBIEKTY I OBSZARY OBLIEKTÓW OCHRONY	TERENY OBLIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TURYSTYCZNEJ

GMINA GRONOWO ELBLĄSKIE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowska Górna RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

OZNACZENIA:	USTALENIA PLANU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
[Symbol]	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
[Symbol]	OZNACZENIA TERENÓW WYDzielonych LINIAMI ROZGRANICZAJĄCIMI
[Symbol]	OZNACZENIE LITEROWE - NUMER TERENU
[Symbol]	OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
1. R, RM, RU	TEREN ROLNICZY
R	TEREN ROLNICZY
R, RM, RU	TEREN ROLNICZY. TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH, W TYM PSZCZELARSKICH, W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ GOSPODARSTWA AGROTURYSTYCZNE Z ZAKRESU USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
MN, U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UK	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY
US	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KX	TEREN PRZEJŚCIA PIESZEGO
B	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KARCZOWISKA GÓRNE UJĘTA W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
K	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU WSI KARCZOWISKA GÓRNE UJĘTA W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
[Symbol]	BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW I LUB WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
[Symbol]	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ISTNIEJĄCYCH PAŃGÓRKÓW TERPOWYCH (TERPÓW)
[Symbol]	INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFAMI POTENCJALNYCH ODZIAŁYWAŃ (O ORIENTACYJNEJ LOKALIZACJI)
[Symbol]	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM (O ORIENTACYJNEJ LOKALIZACJI)
[Symbol]	WODOCIĄG OBSŁUGIWANY PRZEZ "CENTRALNY WODOCIĄG ŻULAWSKI" (O ORIENTACYJNEJ LOKALIZACJI)
[Symbol]	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA (O ORIENTACYJNEJ LOKALIZACJI), DLA KTÓREGO OBOWIĄZUJE STREFA KONTROLOWANA ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI
[Symbol]	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowska Górna

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
OPRACOWANIE	GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. arch. Maria Czerniak PROJEKTANT Inż. Monika Kłobucka ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE mgr Bogusław Gruchta
GRUDZIEŃ 2020 R.	SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR XXV/149/2021
RADY GMINY
GRONOWO ELBLĄSKIE
Z DNIA 19 MAJA 2021 r.

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
W DNIACH
OD 12 LUTEGO 2021 R. DO 8 MARCA 2021 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/149/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gronowo Elbląskie
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo
Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne**

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2021 r. do 08.03.2021 r. w ustawowym terminie do 24.03.2021 r. wpłynęły 3 pisma z uwagami od osób prywatnych.

1. Dnia 01.03.2021 r. osoba prywatna w zakresie działki nr 208 złożyła uwagę (sygn.: PP.605.2021, wpływ 01.03.2021 r.), w której wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę uzasadniła położeniem przy głównej drodze przechodzącej przez wieś, a także zamiarem osiedlenia się na obszarze gminy oraz prowadzenia działalności na jej terenie, a co za tym idzie odprowadzanie podatków.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 1 W obszarze opracowania projektu planu miejscowego działka nr 208, obr. Karczowiska Górne położona jest w terenie oznaczonym symbolem 4.R,RM,RU – terenie rolniczym, terenie zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne. Gleby występujące na analizowanym obszarze (łąki II klasy – ŁII) charakteryzują się stosunkowo wysoką wartością i przydatnością rolniczą oraz przyrodniczą, zatem kontynuacja przeznaczenia rolniczego, jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (T-10 – tereny rolne szczególnie chronione) jest tu jak najbardziej uzasadniona.

Również położenie w strefie ochrony struktury przestrzennej historycznego układu ruralistycznego wsi Karczowiska Górne i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu zaważyło na pozostawieniu przeznaczenia rolniczego z możliwością realizacji zabudowy.

Wobec wyżej wymienionych uwarunkowań położenie przy drodze publicznej nie jest wystarczającym argumentem ku zmianie przeznaczenia działki nr 208 na cele nierolnicze.

Pozostała treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego.

2. Dnia 02.03.2021 r. osoba prywatna w zakresie działki nr 96 złożyła uwagę (sygn.: PP.620.2021, wpływ 02.03.2021 r.), w której wniosła o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę uzasadnia nawiązaniem do planowanego zagospodarowania na sąsiednich działkach nr: 97, 98, 100, 102, 103, 104.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 2 W obszarze opracowania projektu planu miejscowego działka nr 96, obr. Karczowiska Górne położona jest w terenie oznaczonym symbolem 5.R,RM,RU – terenie rolniczym, terenie zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym pszczelarskich, w których dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne. Gleby występujące na analizowanym obszarze (rola klasy III – RIIIa) charakteryzują się w części stosunkowo wysoką wartością i przydatnością rolniczą oraz przyrodniczą, zaś w zachodniej części działki na przeważającym obszarze występują gleby klas V (RV).

Działka nr 96 nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Projekt planu kontynuuje przeznaczenie rolnicze, jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (T-9 – tereny rolne).

Również położenie w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu zaważyło na pozostawieniu przeznaczenia rolniczego z możliwością realizacji zabudowy.

Obecnie projekt planu nie wyznacza „potencjalnych terenów do zalesień”, tak więc można stwierdzić, że nastąpiła poprawa warunków zagospodarowania działki nr 96.

3. Dnia 08.03.2021 r. osoba prywatna złożyła uwagę (sygn.: PP.668.2021, wpływ 08.03.2021r.) w zakresie nieruchomości położonej poza obszarem opracowania planu (Karczowiska Górne 37).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ad. 3 Położona nieruchomość wskazana w adresie osoby składającej uwagę znajduje się poza obszarem opracowania projektu planu, zatem z powodów formalnych została nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/149/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

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

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/149/2021

Rady Gminy Gronowo Elbląskie

z dnia 19 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXII/292/2018 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne oraz uchwałę Nr X/59/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 25 września 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/292/2018 z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie w miejscowości Karczowiska Górne.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 120 ha. Jest to część obszar planu wyznaczonego w uchwale intencyjnej obejmującego powierzchnię około 142 ha. Z obszaru opracowania planu wyłączono część północną planu o powierzchni około 22 ha. Ten fragment obszaru planu będzie procedowany w drugiej kolejności. Ustalenia planu obejmują obszar około 120 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 2001r (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurkiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r.). W obowiązującym planie przedmiotowy obszar stanowią: strefy oznaczone symbolami: T – 14 tj. zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, T – 9, tj. tereny rolne tereny rolne szczególnie chronione o ograniczonej lokalizacji zagród oraz 0-14 tj. potencjalne tereny do zalesienia.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, a przede wszystkim na aktualizacji planowanej struktury funkcjonalnej w planie miejscowym, polegającej na wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej na większym obszarze niż do tej pory, umożliwiając budowę budynków jednorodzinnych, a tym samym przeznaczenie części terenów rolnych na cele nierolnicze. Jest to również okoliczność pozwalająca na ponowną weryfikację obecnych uwarunkowań wynikających z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Istotnie ważnym celem jest również utrzymanie tożsamości wsi i więzi społecznych poprzez kontynuowanie zagospodarowania terenów i zaplanowanie odpowiednich funkcji dla utrzymania wybranych przez mieszkańców miejsc i rodzajów tej integracji. Usługi kultury, usługi sportu oraz usługi handlu dla obsługi mieszkańców wsi, to elementy zagospodarowania zidentyfikowane w obszarze planu i kontynuowane w projekcie. Celem jest również rozwój gospodarczy poza rolniczy oraz zapewnienie rozwoju usług komercyjnych z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, typu agroturystyka występująca już na obszarze planu oraz poszerzenie oferty usługowej o wypoczynek, rehabilitację i opiekę dla ludzi niepełnosprawnych. Ważnym celem jest również utrzymanie walorów historycznych miejscowości i ochrona relikwiotowych komponentów krajobrazu kulturowego Żuław Elbląskich poprzez koncentrację rozwoju osadnictwa wzdłuż historycznej, głównej drogi wiejskiej i ochronę historycznej panoramy wsi Karczowiska Górne.

Obszar opracowania planu położony jest w północno wschodniej części gminy Gronowo Elbląskie i obejmuje północną część miejscowości Karczowiska Górne. Północną granicę planu stanowi rezerwa terenu dla rozbudowy drogi krajowej nr 22, a południową tereny kolejowe. Wschodnia i zachodnia granica planu przebiega wśród pól i pastwisk.

Wśród terenów zabudowanych przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w paru przypadkach zamieniona na usługi w zakresie agroturystyki oraz zabudowa zagrodowa. Niektóre siedliska rolnicze występują z dala od drogi, na tzw. terpach.

W południowej części obszaru, przy osiedlu popegeerowskim, znajduje się wiejski sklep, świetlica i boisko sportowe. Pozostałe tereny po wschodniej i zachodniej stronie obszaru opracowania planu, to tereny rolnicze.

Wzdłuż drogi powiatowej nr 1119N, powstają nowe zabudowania i podziały geodezyjne. Świadczy to o dość intensywnym procesie rozwoju wsi, być może dlatego, że wieś położona jest w odległości ok. 2 km od Elbląga.

W istniejącym układzie urbanistycznym miejscowości Karczowiska Górne można wyróżnić dość czytelną

strukturę wsi, której zabudowa rozciąga się wzdłuż drogi powiatowej, historycznego traktu prowadzącego na wschód w głąb Żuław Elbląskich. W niektórych miejscach tworzą się skupiska nowej zabudowy z lokalnym dojazdem do budynków położonych w drugim szeregu. Pola poprzecinane są układem rowów melioracyjnych wzdłuż których w licznych fragmentach występują szpalery drzew nadające krajobrazowi charakterystyczny widok dla Żuław.

Na obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody.

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

Obszar planu w przeważającej części ok. 66% został przeznaczony dla terenów rolniczych, zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. utrzymano rolniczy charakter wsi. Tereny przeznaczone dla zabudowy zajmują ok. 26 % powierzchni obszaru planu.

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

Generalną zasadą planu miejscowego jest ustalenie:

- intensywności zabudowy: minimalnej – 0,0, maksymalnej – 0,5,
- powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni działki,
- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,
- wysokości zabudowy maksymalnie do 9 m dla zabudowy mieszkaniowej i do 12 m dla pozostałej zabudowy, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dachów dwuspadowych o kątach od 35°

do 45°, a dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny o kącie od 25° do 45°, uznając przy tym za zgodną z planem geometrię dachów budynków istniejących,

- na terenach nierolniczych – minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek: do 400 m²
do 700 m²,

- lokalizacji zabudowy na pagórku terpowym, którego rzędna nie jest niższa niż 0,00 m n.p.m, przy wysokości posadowienia posadzki parteru nowego budynku – nie niższej niż +0,10 m n.p.m. przy wejściu głównym do budynku, a na terenach niwy siedliskowej usytuowanych wzdłuż drogi – nie niższej niż +0,50 m. n. p. m.

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

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

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2021 r. do 08.03.2021 r.

Do projektu planu miejscowego podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do 24.03.2021 r. wpłynęły 3 uwagi, w tym jedna nie dotyczy obszaru opracowania planu.

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 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.