

Warmi.04.12.205

**UCHWAŁA Nr XIV/67/03  
Rady Gminy Elbląg**

z dnia 18 grudnia 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gronowo Górne.**

(Olsztyn, dnia 29 stycznia 2004 r.)

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami/ Rada Gminy Elbląg uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gronowo Górne.

**Dział I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Integralną częścią planu są następujące rysunki planu:

- 1) rysunek 1 dla obszaru zainwestowania w skali 1:2.000,
  - 2) rysunek 2 dla pozostałego obszaru w skali 1:5.000.
2. Zakres obowiązywania treści rysunków planu określa niniejsza uchwała.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje cały obszar obrębu Gronowo Górne w podziale jak w § 1 ust. 1.

**§ 3.** Celem ustaleń planu jest:

- 1) stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią obrębu z uwzględnieniem jego specyfiki i zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego,
- 2) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- 3) stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju różnorodnych inicjatyw gospodarczych, dopuszczalnych na obszarze obrębu,
- 4) ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a funkcjami mieszkalnymi,
- 5) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Druzno,
- 6) utrwalenie i rozwinięcie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z miastem Elblągiem.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) funkcje poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2) określenie terenów dla celów publicznych,
- 3) określenie zasad rozwoju w specyficznych warunkach terenów silnie urbanizowanych,
- 4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

**§ 5.** Ustala się następujące podstawowe funkcje obrębu:

- 1) osiedle podmiejskie miasta Elbląga,
- 2) koncentracja funkcji usługowych, produkcyjnych i składowych,
- 3) rozwój intensywnych form produkcji rolnej w oparciu o gospodarstwa ogrodnicze,
- 4) koncentracja funkcji obsługi ludności dla sąsiadujących jednostek obrębowych gminy.

**§ 6.** Dla potrzeb programów rozwojowych oraz infrastruktury technicznej ustala się liczbę mieszkańców, wynikającą z chłonności terenów określonych w planie - 2.500 do 3.000 osób.

**§ 7.** 1. Ustala się zakaz lokalizowania i funkcjonowania na obszarze objętym planem, przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli ich lokalizacja stanowić będzie zagrożenie dla innych funkcji ustalonych planem.

2. Nowe działania gospodarcze, związane z obiektami i składami istniejącymi podlegają zasadom jak w ust. 1.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, sieciami przesyłowymi i drogami oraz obiektami istniejącymi lub zakładami odtworzeniowymi dla likwidowanych w obrębie.

**§ 8.** 1. Tereny o określonej funkcji, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebiegi przedstawione są na rysunkach planu.

2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami ciągłymi.

3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.

4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynę to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów i spełnione będą ustalenia ust. 5 oraz ust. 6.

5. Niezbędne korekty linii regulacyjnych w odniesieniu do dróg i ulic, nie mogą ograniczyć obowiązujących szerokości pasów drogowych wg aktualnego stanu prawnego, z odstępstwem dla obszarów istniejącej zabudowy.

6. Ustalenia ust. 4 w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunkach planu, mogą być podejmowane jedynie w oparciu o szczegółowe opracowania branżowe, uzgodnione stosownie do swej funkcji z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

**§ 9.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2) rysunku - należy przez to rozumieć odpowiednio rysunki nr 1 i 2,
- 3) "Studium" - należy przez to rozumieć "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg", uchwalone przez Radę Gminy, uchwałą nr 165/XXIII/2000 dnia 29 września 2000 r.,
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Elbląg,
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar całego obrębu,
- 6) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć funkcje ustalone w dziale III rozdziału 1 i 2, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia, zieleń oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 7) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć funkcję inną od podstawowej,
- 8) symbolu - należy przez to rozumieć oznaczenie na rysunku, którego funkcje określa objaśnienie w zestawieniu na rysunku a stosowny zakres znaczenia ustala treść niniejszej uchwały,
- 9) terenie istniejącego zainwestowania - należy przez to rozumieć tereny trwale zabudowane, zagospodarowane i uzbrojone, łącznie z enklawami terenów nie zainwestowanych o powierzchni do 0,5 ha, znajdującymi się w ich obrębie.

## **Dział II**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**

#### **ROZDZIAŁ 1W**

##### **ZAKRESIE URBANISTYKI**

**§ 10.** 1. Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w dziale III, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

2. W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.

3. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:

- 1) nie są wykluczone przez ustalenia zawarte w dziale III,
- 2) nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
- 3) nie naruszają zasad kompozycji zabudowy oraz skali zabudowy,
- 4) nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
- 5) na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą 20% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych,
- 6) na terenach o funkcjach podstawowych nie związanych z zabudową, nie przekroczą łącznie 5% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi symbolami: W, SZ, L, LZ, ZI, R, RP i URT w których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe.

5. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowych z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, nie spełniające warunków ust. 3 pkt 1, 2 i 3 podlegają likwidacji w oparciu o ustalenia organów ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, pożarnictwa i ochrony dóbr kultury.

6. W zagospodarowaniu wszystkich terenów, należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, eliminując lub ograniczając wszelkie bariery.

7. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych planem, jeżeli nie narusza to ustaleń niniejszej uchwały.

8. Zmiana przeznaczenia terenów z dotychczasowego użytkowania na ustalone w planie funkcje wymaga zgody wszystkich właścicieli gruntu.

9. Wójt może wydać stosowną decyzję czasowej zmiany użytkowania terenu, pod warunkiem, że nie ograniczy to realizacji ustaleń planu, nie naruszy interesu osób trzecich oraz nie będzie dotyczyło zabudowy o cechach trwałych.

**§ 11. 1.** Dla wszystkich terenów w których następuje podział na działki i wydzielenie dróg publicznych nie określonych w planie, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości jako podstawy do wykonania operatów geodezyjnych.

2. W koncepcji zagospodarowania nieruchomości należy uwzględnić:

- ustalenia niniejszej uchwały,
- wkomponowanie zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu,
- wytworzenie zespołów zindywidualizowanych, sprzyjających organizowaniu wspólnot mieszkańców,
- drogi dojazdowe o szerokości pasa drogowego minimum 10m z placem manewrowym dla samochodów ciężarowych,
- dla zespołów 3 - 5 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m,
- miejsca na parkowanie samochodów, zieleń i place, zgodnie z ustaleniami działu III,
- ochronę istniejących systemów odwodnienia terenu, w tym systemu odwodnień drenażowych,
- niezbędne tereny na infrastrukturę techniczną w tym rezerwy na stacje transformatorowe.

3. Wójt w sytuacji konfliktowej zainteresowanych stron, szczególnie jeżeli dotyczyć to będzie dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej, wszczynają procedurę opracowania planu miejscowego w skali 1:500 lub 1:1.000.

4. Dla przedsięwzięć ważnych dla gminy, szczególnie dla zespołów zabudowy usługowej, jeżeli przepisy nie stanowią inaczej, Wójt zapewnia opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

5. Zatwierdzając plan podziału terenu lub akceptując koncepcję zagospodarowania nieruchomości, Wójt informuje o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i uzbrojenia, ustalając kto odpowiada za ich realizację oraz jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej.

6. Zbývający grunty pod zabudowę jest zobowiązany do informowania nabywców o ustaleniach jak w ust. 5.

7. Niedopełnienie obowiązku jak w ust. 6 obciąża zbywającego grunt w całości skutkami prawnymi i finansowymi.

8. Obszar opracowań jak w ust. 1 i 4 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, ciek wodne oraz pasy zieleni izolacyjnej.

9. Opracowania jak w ust. 1 i 4 opracowują osoby należące do izby zawodowej urbanistów lub architektów.

10. Scalenie nieruchomości połączone z ich podziałem dokonuje się w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1.000 lub 1:500 wszczynając stosowną procedurę.

**§ 12. 1.** Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami rozgraniczenia działek - pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały i nie dotyczą funkcji określonych w §10 ust. 5.

2. Ustalenia ust. 1 obowiązują także przy uzupełnianiu zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania, pod warunkiem, że zabudowa projektowana będzie odpowiednio dostosowana do zabudowy istniejącej.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dostosowania do zabudowy dysharmonizującej krajobraz, którą przeznacza się do modernizacji lub rozbioru.

**§ 13. 1.** Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą dróg i ulic oraz linii kolejowych, dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.

3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności lub wykonane zostaną stosowne pasy zieleni izolacyjnej, względnie ekrany, gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1.

5. W odniesieniu do ulic oraz linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej.

6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.

7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 ciąży na zarządcy drogi i kolei.

**§ 14. 1.** Określa się następujące zasady ustalenia linii zabudowy na obszarach istniejącego zainwestowania:

- 1) w obrębie stref konserwatorskich przyjmuje się jako obowiązujące istniejące linie zabudowy, jeżeli właściwa służba ochrony zabytków nie postanowi inaczej,
- 2) w osiedlach będących w realizacji, ustalone linie zabudowy uznaje się za obowiązujące,
- 3) na pozostałych terenach istniejące linie zabudowy przyjmuje się za nieprzekraczalne.

2. Na obszarach nie zainwestowanych ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem ust. 4 i 5:

- 1) dla drogi KS - 60 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla zabudowy mieszkaniowej,  
- 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla zabudowy innej,
- 2) dla ulicy KZ - 8 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KZ - 20 m od krawężnika,
- 3) dla ulicy KL - 5 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KL - 20 m od krawężnika,
- 4) dla ulicy KD - 3 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KD - 15 m od krawężnika,
- 5) dla linii kolejowej - 10 m od granicy obszaru kolejowego i minimum 20 m od osi skrajnego toru, roboty ziemne nie mogą być prowadzone w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, a wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 - 20 m od tego obszaru wymaga uzgodnienia z zarządem kolei.

3. Przyjęte w koncepcjach urbanistycznych lub urbanistyczno-architektonicznych, wykonanych przed uprawnieniem planu, linie zabudowy zgodne z ust. 1 i 2 uznaje się za obowiązujące.

4. Ustalenia jak w ust. 2 nie mogą ograniczać ustalonych pasów zieleni izolacyjnej, od granicy których nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi minimum 5 m.

5. W przypadku ustalenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej wzdłuż rzeki, stref zagrożonych powodzią, ich granice stają się nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Ustalenia ust. 5 pkt 1 i 5 podlegają niezbędnej korekcie, jeżeli w oparciu o przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska, wykonana prognoza hałasu i wibracji wykaże przekroczenie obowiązujących norm w stosunku do przeznaczenia projektowanego budynku.

## ROZDZIAŁ 2

### W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

**§ 15.** Ustala się następujące zasady kształtowania architektury:

- 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia w tym otoczenia przyrodniczego,
- 2) podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową winny być obiekty architektury regionalnej,
- 3) dla obiektów i ich zespołów pełniących funkcje użyteczności publicznej, należy zapewnić opracowanie projektów gwarantujących dobry poziom dzieł architektonicznych z uwzględnieniem pkt 2,
- 4) w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
- 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dyszarmonizujących krajobraz oraz obiektów o architekturze nie uwzględniającej ustaleń pkt 2 oraz kulturowo obcej.

**§ 16. 1.** Ustala się następujące zasady określenia rzędnych posadzek parterów budynków mieszkalnych:

- 1) na terenach zabudowy istniejącej nawiązanie do budynków sąsiednich,
- 2) w obrębie stref konserwatorskich na podstawie wytycznych i opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ,
- 3) przyjęte w koncepcjach urbanistycznych lub planach miejscowych, opracowanych przed wprowadzeniem niniejszego planu, rzędne posadzek parterów uznaje się za obowiązujące,
- 4) na terenach nowoprojektowanych dla budynków mieszkalnych na wysokości do 0,5 m od średniej rzędnej terenu, dla budynków usługowych do 0,2 m od średniej rzędnej terenu z rozwiązaniem dojazdów gwarantujących dostępność dla osób niepełnosprawnych, dla budynków produkcyjnych i składowych wg potrzeb technologicznych.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) budynki mieszkalne - dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 45° lub 50° z tolerancją  $\pm 5^\circ$  lub półpłaskie o spadkach 12° - 20°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni z zachowaniem jedności typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych,
- 2) pozostałe dachy z wyjątkiem hal produkcyjnych i magazynowych, dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku 30° z tolerancją 10°, pokrycie jak w pkt 1,
- 3) hale produkcyjne i magazynowe - dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 4) w obrębie stref konserwatorskich charakter i pokrycie dachów oraz usytuowanie kalenicy określają uwarunkowania historyczne,
- 5) dachy jak w pkt 1 należy sytuować kalenicą równoległą do drogi, jeżeli z uwarunkowań jak w pkt 4 nie wynikają inne ustalenia,
- 6) w obrębie terenów dla których opracowane były plany miejscowe, w oparciu o które realizowana jest zabudowa, sposób usytuowania kalenicy dachów należy kontynuować,

- 7) przyjęty w koncepcjach urbanistycznych oraz koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych nowych kompleksów zabudowy, sposób usytuowania kalenicy dachów uznaje się za obowiązujący z uwzględnieniem zastrzeżenia zawartego w pkt 4,
- 8) dla budynków jak w pkt 2 i 3 sposób usytuowania kalenicy dachów określa się indywidualnie,
- 9) ustala się zasadę sukcesywnej zamiany dachów płaskich na budynkach mieszkalnych i usługowych, na dachy wysokie lub pół- płaskie wg zasad jak w pkt 1 i 2,
- 10) istniejące pokrycia dachowe z eternitu, należy sukcesywnie wymieniać na materiały jak w pkt 1, zapewniając przestrzeganie obowiązujących w tym zakresie przepisów technicznych i sanitarnych oraz właściwe unieszkodliwienie odpadów.

**§ 18. 1.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady określenia wysokości zabudowy:

- 1) przy uzupełnieniu zabudowy, nawiązanie do wysokości zabudowy istniejącej, z uwzględnieniem § 17 pkt 9,
  - 2) dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
  - 3) dla zabudowy usługowej jedna do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
  - 4) pozostała zabudowa jedna do dwóch kondygnacji, ale nie wyżej jak 12 m do kalenicy dachu.
2. W sytuacjach uzasadnionych szczególnymi względami technologicznymi, dopuszcza się w obszarze terenów oznaczonych symbolem PSB obiekty o większej wysokości od ustalonych w ust. 1 pkt 4, pod warunkiem wykonania prognozy skutków dla krajobrazu, które określi sposób minimalizacji negatywnego wpływu zamierzenia na krajobraz.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**

**§ 19. 1.** Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:

- 1) strefa brzegowa rezerwatu przyrody Jeziora Druzno,
  - 2) dolina rzeki Burzanki,
  - 3) historyczna część miejscowości Gronowo Górne z młynem,
  - 4) wyniesienie terenowe w części północno-wschodniej i przyległe tereny ze stawem,
  - 5) po realizacji replika osady Truso.
2. Należy zapewnić szeroką informację o wartościach elementów jak w ust. 1 oraz sposobie ich ochrony.

**§ 20. 1.** W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę OW -obserwacji archeologicznej, która obejmuje ślady osadnictwa w różnych częściach obszaru planu,
  - 2) strefę B - ochrony konserwatorskiej, która obejmuje historyczny fragment wsi z młynem i odcinkiem rzeki Burzanki,
  - 3) strefę E - ochrony ekspozycji, która obejmuje tereny na przedpolu projektowanej repliki Truso.
2. Ustala się następujący tryb postępowania w obrębie stref konserwatorskich:
- 1) w strefie OW obowiązuje:
    - a) w wyznaczonych granicach, należy przed zmianą zagospodarowania terenu wykonać archeologiczne badania ratownicze,
    - b) zakres badań oraz sposób i warunki zmiany zagospodarowania terenu w oparciu o wyniki badań, określa Wojewódzki Konserwator Zabytków,
    - c) możliwości zainwestowania określają podstawowe funkcje terenów,
  - 2) w strefie B obowiązuje:
    - a) ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych,
    - b) przy realizacji nowych budynków nawiązanie do historycznych cech zabudowy,
    - c) pełna ochrona konserwatorska obiektów historycznych,
    - d) zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji obiektów objętych ochroną,
    - e) likwidacja obiektów dysharmonizujących,
    - f) opiniowanie wszystkich projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 5) w strefie E obowiązuje:
    - a) ochrona strefy ekspozycji, utworzonej dla wglądu w projektowaną replikę osady Truso,
    - b) zakaz realizacji obiektów w sposób dyskwalifikujący funkcję strefy,
    - c) zmiany w strefie wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Wszelkie zmiany związane z obiektami wpisanymi lub wpisywanymi do rejestru zabytków, niezależnie od ich położenia w stosunku do stref konserwatorskich, wymagają wytycznych, uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 21. 1.** Określa się na rysunku planu przebieg granicy rezerwatu "Jezioro Druzno", zgodny z granicą obrębu.

2. Rezerwat znajduje się poza obszarem planu
3. Określa się granicę projektowanej otuliny rezerwatu "Jeziora Druzno".
4. Po formalnym określeniu granic otuliny i obowiązujących w niej ustaleń, należy je uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym.

**§ 22.** 1. Określa się na rysunkach granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Druzno, obejmującego zachodnią część obszaru planu.

2. W obrębie wyznaczonego obszaru obowiązuje szczególne przestrzeganie określonych funkcji terenów oraz ustaleń związanych z ochroną środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w niniejszej uchwale.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych w obszarze jak w ust. 1 oraz w strefie minimum 1.000 m od jego granicy.

4. W obszarze jak w ust. 1 obowiązuje zakaz stosowania środków chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na czystość wody w jeziorze Druzno.

**§ 23.** 1. Ustala się przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż rzeki Burzanki określonych granicami na rysunku z włączeniem przyległych terenów leśnych.

2. Korytarze ekologiczne pełnią funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.

3. W obrębie korytarzy ekologicznych należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.

**§ 24.** 1. Określa się tereny zabudowy przeznaczonej do rehabilitacji, obejmujące istniejący zespół budynków wielorodzinnych.

2. Rehabilitacja obejmuje działania na rzecz zmiany wartości użytkowych poprzez modernizację budynków z ich ociepleniem, dostosowanie architektury do charakteru krajobrazu, wyznaczenie i urządzenie właściwych terenów dla potrzeb dojazdów, parkowania, zieleni i placów rekreacyjnych.

3. Przeprowadzenie procesu rehabilitacji wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla sprecyzowania programu działań.

**§ 25.** 1. Określa się na rysunku granicę obszaru zagrożonego powodzią.

2. W obszarze jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów na pobyt ludzi z wyjątkiem zabudowy dla służb melioracyjnych oraz obiektów związanych z repliką osady Truso.

**§ 26.** 1. Określa się na rysunkach potencjalne obszary ograniczonego użytkowania, obejmujące tereny zagrożeń sanitarnych od dróg ekspresowych.

2. Do czasu ustanowienia przez Wojewodę granic obszarów ograniczonego użytkowania, w obrębie potencjalnych obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż dróg KS, obowiązuje zakaz prowadzenia produkcji roślinnej dla celów konsumpcyjnych oraz wypasania zwierząt.

3. W przypadku ustalenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej wzdłuż rzeki Burzanki stref zagrożonych powodzią, tereny te stają się obszarem ograniczonego użytkowania w zakresie zgodnym z podjętą decyzją.

**§ 27.** 1. Ustala się na rysunkach punkty i ciągi widokowe, związane z możliwością obserwacji atrakcyjnego krajobrazu w części wyżynnej i nizinnej obrębu.

2. W wyznaczonych miejscach należy tworzyć warunki do prowadzenia obserwacji poprzez właściwe sytuowanie zabudowy, komponowanie zieleni, oznakowanie miejsca oraz zapewnienie bezpiecznych możliwości zatrzymania - stosownie do miejsca oraz przedmiotu obserwacji.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 28.** 1. Wójt inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, że podstawą działań jak w ust. 1 powinny być zaktualizowane i uszczegółowione opracowania branżowe, dostosowane do projektowanego rozwoju.

3. Opracowania jak w ust. 2, należy wykonać z uwzględnieniem kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w niniejszym rozdziale.

4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego.

5. Opracowania jak w ust. 2, podlegają akceptacji przez Wójta po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych i stwierdzeniu zgodności rozwiązań z niniejszą uchwałą.

6. Podstawą oddania poszczególnych obiektów do eksploatacji musi być pełne zabezpieczenie gruntu, wody i powietrza przed nienormatywnymi zanieczyszczeniami.

7. Dopuszcza się realizację czasowych indywidualnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków.

8. Ustalenia ust. 7 obowiązują, jeżeli brak możliwości podłączenia nieruchomości do sieci publicznej i jeżeli urządzenia indywidualne gwarantować będą pełną ochronę ziemi oraz wód powierzchniowych i gruntowych.

9. Sieci należy projektować tworząc lokalne korytarze infrastruktury technicznej równolegle do pasów drogowych i kanałów systemu melioracyjnego oraz wykorzystując ciągi zieleni izolacyjnej i naturalnej.

10. Ustala się zakaz prowadzenia sieci zarówno podziemnych jak i napowietrznych - ukośnie przez tereny.

11. Odstępstwo od ustaleń ust. 10 dotyczy wyznaczonych korytarzy infrastruktury technicznej.

12. Adaptuje się przebieg korytarza dla magistralnej sieci elektroenergetycznej - symbol TE.

13. Ustala się, że niniejszy plan przewiduje realizację wszystkich sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru.

**§ 29.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) podstawą zaopatrzenia obrębu w wodę jest rozbudowa istniejących sieci i współdziałanie z miastem Elblągiem,
- 2) dopuszcza się realizację ujęć w obszarze planu, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu,
- 3) przy projektowaniu i realizacji sieci magistralnych należy uwzględnić właściwe ich zpierszcienowanie,
- 4) sieci rozbudowywać wg zasad określonych w § 28 ust. 9 i 10.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie oczyszczalnia miasta Elbląga, poprzez system kolektorów istniejących rozbudowywany w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym,
- 2) w obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- 3) wszystkie przepompownie i ewentualne podczyszczalnie, należy wyposażyć w zbiorniki awaryjne, eliminując możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych c lub gruntu,
- 4) adaptuje się istniejącą główną przepompownią ścieków - symbol TPŚ.
- 5) sieci rozbudowywać wg zasad określonych w § 28 ust. 9 i 10
- 6) do czasu rozbudowy sieci w kierunku południowo-zachodnim, adaptuje się z możliwością modernizacji istniejącą zakładową oczyszczalnią ścieków - symbol TKŚ.

**§ 31.** Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód deszczowych

- 1) kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, odcinkowe lub ciągi kolektorów powiązane z systemem hydrograficznym obszaru planu,
- 2) ustala się, że wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych z baz produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz ulic, muszą być wyposażone w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń,
- 3) w obszarze opracowania należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz do stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej,
- 4) ustala się zasadę realizacji placów i parkingów oraz dróg pieszo-jezdnymi o nawierzchni ażurowej,
- 5) sieci kanalizacji deszczowej realizować wg zasad określonych w § 28 ust. 9 i 10.

**§ 32.** Zasady funkcjonowania systemu melioracji i osłony przeciwpowodziowej.

1. Ustala się korytarze odwodnienia obszaru gminy tworząc system melioracji i osłony przeciwpowodziowej.

2. System działa w oparciu o modernizowany i doskonalony układ elementów składowych jak rowy podstawowe i szczegółowe, rzeka, oraz wały.

3. Doskonalenie systemu jak w ust. 2 musi uwzględniać:

- 1) tworzenie warunków dla lokalnej retencji ,
- 2) zwiększający się ilościowo spływ wód z części wyżynnej do części nizinnej,
- 3) rozwiązania proekologiczne, w tym zabezpieczenie warunków funkcjonowania korytarzy ekologicznych,
- 4) współodpowiedzialność użytkowników obszaru planu zgodnie z obowiązującym prawem.

4. Wszelkie formy zagospodarowania terenów należy dostosować do istniejącego systemu melioracyjnego w tym ciągów drenażowych lub jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki i uzgodnienia właściwych służb melioracyjnych.

5. Wzdłuż wszystkich rowów, kanałów i rzeki, obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków dla pracy stosownego sprzętu technicznego.

6. Ustala się zakaz obustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.

7. Adaptuje się stację pomp przy wale jeziora Druzno - symbol TPM oraz zabudowę mieszkaniową służby wałowej - symbol MJ.

**§ 33.** Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:

1. System działa w oparciu o główny punkt zasilania położony poza obszarem planu w Elblągu.

2. Ustala się etapową modernizację sieci elektroenergetycznej 15 kV określona na rysunku planu w obrębie terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania.
3. Przy projektowaniu sieci 15 kV - należy wykorzystać określone na rysunku planu korytarze techniczne.
4. Określone na rysunku planu lokalizacje stacji transformatorowych stanowią obowiązującą rezerwę terenu na ten cel.
5. Projektowane i modernizowane linie NN, należy prowadzić w lokalnych korytarzach infrastruktury technicznej wykonywanych wg zasad określonych w § 28 ust. 9 i 10.
6. Przy opracowywaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości i koncepcji urbanistyczno-architektonicznych, należy określić uzupełniające do ustaleń ust. 4 rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii i warunki techniczne zakładu energetycznego.
7. Likwidacja kolizji nowych obiektów z siecią istniejącą obciąża ich inwestora, chyba, że strony postanowią inaczej.
8. Lokalizacje stacji transformatorowych, oprócz zasad jak w ust. 4 i 6, określa się w opracowywanych studiach branżowych z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały oraz interesu prawnego stron.
9. W obszarze dopuszcza się lokalizację elektrowni wodnych na rzece Burzance, w oparciu o specjalistyczne studia uzgadniane wg obowiązującego prawa.
10. W obrębie zagród ogrodniczych położonych poza zwartą zabudową, dopuszcza się realizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy o łącznej wysokości masztu i śmigieł do 30 m.

**§ 34.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1. Obszar planu przeznaczony do objęcia systemem sieciowego zaopatrzenia w gaz ziemny.
2. Zakłada się rozbudowę sieci funkcjonujących w oparciu o istniejącą stację redukcyjno-pomiarową o symbolu TG.
3. Przy projektowaniu sieci należy dążyć do ich zpięrcieniowania oraz uwzględnić ustalenia § 28 ust. 9 i 10.

**§ 35.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Podstawowym sposobem zaopatrzenia w energię cieplną będą źródła lokalne.
2. Należy dążyć do eliminowania nieekologicznych źródeł ciepła opartych o paliwo stałe.
3. Preferuje się rozwój niekonwencjonalnych źródeł ciepła jak kotłownie na biomasę, baterie słoneczne i pompy ciepłe.
4. Istniejące kotłownie konwencjonalne nie przewidziane do zmiany nośnika energetycznego, należy wyposażyć w maksymalnie sprawne systemy oczyszczające.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji urządzeń do spalania odpadów poprodukcyjnych oraz realizacji specjalistycznej instalacji do spalania odpadów.

**§ 36.** Ustala się następujące zasady funkcjonowania telekomunikacji:

1. Obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe - podlegają ochronie.
3. Rozbudowa sieci podlega zasadom określonym w § 28 ust. 9 i 10.
4. Maszty telefonii komórkowej mogą być lokalizowane poza następującymi terenami: Obszarem Chronionego Krajobrazu Jeziora Druzno i minimum 1.000 m od jego granic, wszystkimi rodzajami zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i minimum 100 m od ich granic, wszystkimi strefami konserwatorskimi i minimum 200 m od ich granic, korytarzami ekologicznymi, terenami lasów, w pasach minimum 200 m od dróg krajowych, 100 m od dróg powiatowych i lokalnych oraz korytarzami infrastruktury technicznej.

**§ 37.** Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
2. Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych gospodarki odpadami.
3. Unieszkodliwianie i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu przy współpracy z miastem Elblągiem.

### **Dział III**

## **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

### **Rozdział 1**

## **FUNKCJE PODSTAWOWE I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**§ 38. 1.** Ustala się funkcję podstawową - stawy, rzeka, cieki wodne" dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem W.

2. Na terenach określonych w ust. 1 obowiązuje:

- 1) doprowadzenie czystości wody do minimum II klasy,



- 2) prowadzenie w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy, rekultywacji rowów i cieków z uwzględnieniem: czyszczenia dna i brzegów, odcięcia dopływu ścieków sanitarnych i nie podczyszczonych wód deszczowych, ochrony roślinności naturalnej oraz zabezpieczenia linii brzegowej przed spływem wszelkich zanieczyszczeń,
  - 3) zakaz budowy dla indywidualnych potrzeb pomostów nad rzeką Burzanką oraz brzegiem jeziora Druzno,
  - 4) ochrona wałów przeciwpowodziowych, urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
  - 5) przy regulacji linii brzegowej stosowanie głównie materiałów naturalnych.
3. Od linii brzegowej rzeki, jeziora i rowów melioracyjnych obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m dojsca z zakazem zagrodzenia.
4. Szerokość dojsca jak w ust. 3 należy odpowiednio poszerzyć z uwzględnieniem warunków do pracy właściwego sprzętu wodno-melioracyjnego.
5. Na etapie projektowania docelowego przebiegu drogi nr 7, niezbędną korektę rowów melioracyjnych i koryta rzeki Burzanki, należy uzgodnić z administracją gospodarki wodnej.

**§ 39.** 1. Ustala się funkcję podstawową - szuwary, zarośla dla terenów oznaczonych symbolem SZ.

2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej roślinności i zakaz zmiany sposobu użytkowania.

3. Ochrona roślinności jak w ust. 2 nie obowiązuje, jeżeli wynikać to będzie z potrzeb działań przeciwpowodziowych.

**§ 40.** 1. Ustala się funkcję podstawową - lasy dla terenów oznaczonych symbolem L.

2. System zadrzewień śródpolnych podlega ochronie ze względu na ich funkcje przyrodnicze.

3. Realizację dodatkowych zalesień na terenach rolnych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie narusza to innych funkcji.

4. Na terenach oznaczonych symbolem L obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów leśnych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.

5. Tereny leśne w sąsiedztwie zabudowy należy etapowo przygotowywać do funkcji parków leśnych.

**§ 41.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zalesienia terenów oznaczonych symbolem LZ.

2. Ustalenia jak w ust. 1 wynikają głównie z potrzeby ochrony stref źródliskowych oraz stoków a ponadto z klasy gruntu, analiz krajobrazowych oraz potrzeb w zakresie poprawy klimatu.

3. Ustalenia jak w ust. 1 mają charakter nakazowy.

4. Do czasu wykonania zalesień, dla terenów obowiązują ustalenia § 45 a po ich wykonaniu ustalenia § 40 ust. 4

**§ 42.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zalesienia po rekultywacji, dla terenów oznaczonych symbolem LZR.

2. Obowiązek realizacji ustaleń jak w ust. 1 wynika z realizacji programu rekultywacji zlikwidowanego wysypiska.

3. Nasadzenia należy dostosować do ustalonej funkcji zalesień.

4. Wprowadza się zakaz stosowania gatunków powodujących stany alergiczne.

**§ 43.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zieleń izolacyjna, dla terenów oznaczonych symbolem ZI.

2. Zieleń izolacyjną tworzy się dla rozdzielania kolizyjnych funkcji.

3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe.

4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.

5. Teren zieleni izolacyjnej pozostaje we władaniu i użytkowaniu właściciela terenu, według ustaleń rysunku planu, chyba że zainteresowane strony postanowią inaczej.

6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na lokalne korytarze infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszy to ustaleń jak w ust. 2 i 3.

7. Zieleń izolacyjna wałów przeciwpowodziowych tworzą murawy w szczególnych przypadkach wzmocnione krzewami.

8. Zieleń izolacyjna może być realizowana jako różnorodne formy zieleni urządzonej, jeżeli nie ograniczy to jej funkcji podstawowej.

9. Zieleń izolacyjna może być komponowana w powiązaniu z różnymi formami ekranów izolacyjnych.

10. Wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KL/Z ustalone pasy zieleni izolacyjnej tworzą potencjalną rezerwę na realizację programu ulicy zbiorczej i towarzyszącego jej uzbrojenia. Pasy tej zieleni wyłączają się z realizacji trwałego ogrodzenia.

**§ 44.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zieleń parkowa, dla terenów oznaczonych symbolem ZP.

2. Zieleń parkowa pełni funkcje rekreacyjne i krajobrazowe.

3. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tworzenie zieleni parkowej uznaje się za zgodne z planem.

4. Przy nasadzeniach na nowych terenach, należy maksymalnie uwzględnić gatunki drzew i krzewów zgodnych z potencjalną roślinnością naturalną, występującą na danym siedlisku.

5. W obrębie zieleni parkowej obowiązuje zakaz prowadzenia rębni całkowitych z dopuszczeniem rębni gniazdowych, głównie sanitarnych.

**§ 45. 1.** Ustala się funkcję podstawową - tereny rolne, dla obszarów oznaczonych symbolem R.

2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji z uwzględnieniem ustaleń § 26 ust. 2.

3. Dopuszcza się realizację nowych zagród, w obszarach jak w ust. 1, na następujących warunkach:

- 1) dla gospodarstw rolnych przy powierzchni areалу minimum 15 ha,
- 2) dla gospodarstw ogrodniczych przy powierzchni areálu minimum 3 ha,
- 3) dojazd wyłącznie za pośrednictwem dróg gminnych nie powiązanych bezpośrednio z drogą krajową,
- 4) potrzeba realizacji wynikać będzie z planu urządzenia gospodarstwa.

4. Z lokalizacji nowych zagród wyłącza się następujące tereny:

- 1) tereny o rzędnej poniżej 3,5 m npm,
- 2) korytarze ekologiczne,
- 3) pasy szerokości po 150 m od granic pasów dróg krajowych.

5. Na terenach rolnych obejmuje się ochroną istniejącą zielenią śródpolną.

6. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację oczek wodnych, bez prawa wykonywania stawów rybnych dla celów produkcyjnych.

**§ 46. 1.** Ustala się funkcję podstawową - tereny rolne pochodzenia organicznego, dla obszarów oznaczonych symbolem RP.

2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji rolnej zgodnie z ich naturalną predyspozycją z zakazem realizacji zagród.

**§ 47. 1.** Ustala się funkcję podstawową - zagrody ogrodnicze, dla terenów oznaczonych symbolem RO.

2. Zagrody ogrodnicze mogą być adaptowane na następujące funkcje: zabudowa jednorodzinna - MJ, zabudowa mieszkalno-usługowa - MU lub zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela - UPM.

3. Zmiana przeznaczenia jak w ust. 2 następuje w nawiązaniu do funkcji terenów przyległych z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust. 1, 3 i 4 i z realizacją w stosunku do funkcji kolizyjnej niezbędnych pasów zieleni izolacyjnych.

4. Po zmianie funkcji obowiązują odpowiednio ustalenia § § 53, 55 lub 58.

**§ 48. 1.** Ustala się funkcję podstawową - ogrody działkowe, dla terenów oznaczonych symbolem RD.

2. Powierzchnia działek w ogrodach działkowych do 500 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszczalna powierzchnia użytkowa zabudowy zgodnie z regulaminem ogrodu z możliwością wykonywania dodatkowych wiat, pergoli itp.

4. Architektura obiektów musi spełniać ustalenia § 15 pkt 2 i 5, wysokość jedna kondygnacja, dachy dwuspadowe o nachyleniu 45°.

5. W przypadku adaptacji na ogród rekreacyjny powierzchnia przeznaczona na zielenią i ewentualny basen, nie może być mniejsza jak 80% działki.

6. Przy ogrodach należy tworzyć parkingi zewnętrzne lub wewnętrzne przyjmując jedno miejsce postojowe na każdą działkę.

**§ 49. 1.** Ustala się funkcję podstawową - szkółka drzew i krzewów, dla terenów oznaczonych symbolem RDK.

2. Dopuszcza się adaptację terenów jak w ust. 1 na tereny zabudowy jednorodzinnej MJ.

3. Przy adaptacji jak w ust. 1 obowiązują ustalenia § 53 oraz maksymalna ochrona istniejących drzew i krzewów.

**§ 50. 1.** Ustala się funkcję podstawową - tereny rekreacyjno-sportowe, dla terenów oznaczonych symbolem TRS.

2. Tereny jak w ust. 1 przeznacza się na różnorodne formy rekreacji i sportu dla potrzeb indywidualnych i komercyjnych.

3. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych związanych z funkcją terenów jak: budynki klubowe, sale do gier, kryte baseny itp.

4. Dopuszczalny procent zabudowy do 10% powierzchni wydzielonych jedną linią regulacyjną terenów o symbolu TRS.

5. Przy realizacji należy indywidualnie określić i wykonać niezbędną ilość miejsc postojowych.

**§ 51. 1.** Ustala się funkcję podstawową - tereny sportowe, dla terenów oznaczonych symbolem S.

2. Rodzaj urządzeń sportowych uzależnia się od programu przedsięwzięcia z uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi standardami.

3. Na terenach sportowych dopuszcza się zabudowę wynikającą z ustaleń jak w ust. 2.

**§ 52.** 1. Ustala się funkcję podstawową - strzelnica sportowa, dla terenów oznaczonych symbolem ST.

2. Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy obiektu zamkniętego w budynku gwarantującym pełne bezpieczeństwo oraz izolację akustyczną.

3. Obowiązuje przestrzeganie wszystkich zasad ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z akcentem na ustalenia § 13 ust. 1 i 3.

**§ 53.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa jednorodzinna, dla terenów oznaczonych symbolem MJ.

2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej.

4. Ustala się, że w obrębie zabudowy jak w ust. 1, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dwa budynki jednorodzinne, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.

5. W obrębie zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie usług związanych z obsługą ludności.

6. Podziały wewnętrzne określone na rysunku planu ustalają zasady i mogą być korygowane w postępowaniu realizacyjnym z uwzględnieniem ust. 2.

**§ 54.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa wielorodzinna, dla terenów oznaczonych symbolem MW.

2. Plan adaptuje istniejącą zabudowę wielorodzinną.

3. Tereny zabudowy wielorodzinnej wymagają przeprowadzenia procesu rehabilitacji zgodnie z § 24.

4. Grupy małych budynków wielorodzinnych mogą być realizowane jako funkcja uzupełniająca na warunkach określonych w § 10 ust. 1 do 3, w obrębie terenów oznaczonych symbolami MJ i MU.

5. W obrębie zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.

**§ 55.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, dla terenów oznaczonych symbolem MU.

2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1.500 m<sup>2</sup>.

3. W obrębie terenów jak w ust. 1 wprowadza się zakaz realizacji takich zakładów usługowych jak stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne i podobne, niezależnie od stopnia wypełnienia warunków jak w § 13.

4. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Ustala się, że w obrębie zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc postojowych na jeden obiekt mieszkalno-usługowy, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.

6. W obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 1 do 3 z wyłączeniem obiektów jak w ust. 3 oraz stacji paliw.

7. Nie ustala się procentowego udziału zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w obrębie terenów jak w ust. 1.

**§ 56.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa usługowa, dla terenów oznaczonych symbolem U.

2. Wielkość działki dla zabudowy usługowej określa się indywidualnie w zależności od jej charakteru.

3. Ustala się lokalizację szkoły symbol US, kościoła symbol UK oraz miejsc koncentracji usług i handlu symbol UH.

4. Przy obiektach usługowych minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> pu.

**§ 57.** 1. Ustala się funkcję podstawową - replika TRUSO rozwiązanie alternatywne, dla terenów oznaczonych symbolem URT.

2. Sposób zagospodarowania terenu uzależnia się od specjalistycznej koncepcji urbanistyczno-historycznej opartej o wyniki badań archeologicznych w miejscu dawnej osady Truso, z uwzględnieniem niezbędnych usług.

3. Teren nie może być przeznaczony na inne funkcje z wyjątkiem dalszego utrzymania funkcji terenów rolnych o symbolach R i RP.

**§ 58.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela, dla terenów oznaczonych symbolem UPM.

2. Ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy jak w ust. 1 na 3.000 m<sup>2</sup>, z czego minimum 1.000 m<sup>2</sup> na część mieszkalną.

3. Ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności.

4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości do 40% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60%.

5. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej w tym rzemiosła z zachowaniem zasad określonych w § § 7 i 13.

6. Ustala się, że wszelkie place nie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska, należy wykonywać jako ażurowe dla ograniczenia spływu wód opadowych.

7. W obrębie terenów jak w ust. 1 zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej.

8. Ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy jak w ust. 1 nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności.

9. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 5 miejsc dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

10. Przy ulicach i dojazdach wymagana jest realizacja minimum 2 miejsc postojowych na każdy zakład.

11. Dopuszcza się realizację obiektów jak w ust. 1 bez mieszkania właściciela, pod warunkiem zachowania pełnej izolacji od zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich.

12. Dopuszcza się koncentrację obiektów handlowych na terenach oznaczonych symbolem UH, o wielkościach zgodnych z prawem.

**§ 59.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych, dla terenów oznaczonych symbolem PSB.

2. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 określa się indywidualnie.

3. Procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości 70%.

4. Dla nawierzchni placów obowiązują ustalenia jak w § 58 ust. 6.

5. Zieleń należy kształtować głównie jako izolację od dróg i od sąsiadów.

6. Wykonanie wyznaczonych na rysunku pasów zieleni izolacyjnej jest obowiązkiem realizującego lub prowadzącego zakład produkcyjny lub inny obiekt uciążliwy.

7. W całym obszarze terenów jak w ust. 1 obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń § § 7 i 13.

8. W obrębie terenów o symbolu PSB mogą funkcjonować hurtownie bez ograniczenia wielkości powierzchni użytkowej.

9. Ustala się minimum miejsc parkingowych jak w § 58 ust. 9 i 10 powiększonych odpowiednio z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych zakładów.

**§ 60.** 1. Ustala się funkcję podstawową - zabudowa jak w § 59 po eksploatacji wyrobiska, dla terenów oznaczonych symbolem PSB ze szrafurą.

2. Na terenie jak w ust. 1 nastąpi wyprzedzająco eksploatacja wyrobiska piasku do poziomu następujących rzędnych: - od strony ul. Opalowej do 17,0 m npm, przy granicy północnej, zachodniej i wschodniej do 24,0 m npm, w części centralnej do 20,0 m npm.

3. Nachylenie skarp nie większe jak 45°.

4. Po zakończeniu eksploatacji wyrobiska na terenie obowiązywać będą ustalenia § 59.

## Rozdział 2

### KOMUNIKACJA

**§ 61.** 1. Ustala się funkcję podstawową - tereny kolejowe, dla terenów oznaczonych symbolem KK.

2. Zmiany granic stanu istniejącego terenów kolejowych, wymagają uwzględnienia interesu stron, w tym prawa własności.

**§ 62.** 1. Ustala się funkcję podstawową - tereny dróg i ulic, dla pasów drogowych oznaczonych symbolem K.

2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowe:

- 1) KS - drogi ekspresowe - 100 m, dwie jezdnie,
- 2) KZ - drogi zbiorcze, pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,
- 3) KL - drogi lokalne, pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,
- 4) KD - drogi dojazdowe, pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m.

3. Szerokość pasa drogowego odczytuje się z rysunku z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 4 i 5.

4. W obrębie istniejącej zabudowy szerokość pasa drogowego dostosowuje się do uwarunkowań, wynikających z zabudowy i innych elementów uniemożliwiających osiągnięcie parametrów określonych w ust. 3.

5. Dla dróg dojazdowych ogranicznikiem ich szerokości mogą być rowy funkcjonującego systemu melioracyjnego.

6. W zależności od uwarunkowań lokalnych oraz rozwiązań technicznych szerokości pasów dróg projektowanych mogą być większe od parametrów jak w ust. 3.

7. Ustala się strefę węzła dróg ekspresowych określoną symbolem KSW.

8. Na granicy strefy należy wykonać ekrany osłony akustycznej, niezależnie od pasów zieleni izolacyjnej.

9. Wyłącza się z zabudowy i zmiany użytkowania tereny pod drogi projektowane w szerokości pasów drogowych, poszerzonych do określonych w § 14 nieprzekraczalnych linii zabudowy.

10. Czasowa zmiana użytkowania terenów jak w ust. 9 może być określona przez Wójta po uzyskaniu zgody zarządcy projektowanej drogi.

11. Ustala się następujące zasady tworzenia dróg rolniczych jako dojazdów do pól:

- 1) adaptuje się drogi istniejące, jeżeli nie są w kolizji z klasą i funkcją drogi z którą wiąże się wjazd i zjazd,
- 2) przy projektowaniu nowych dróg klas wyższych, należy włączyć w koszt budowy przebudowę dróg rolniczych w celu wyeliminowania kolizji,
- 3) drogi rolnicze należy wiązać z drogami gminnymi lub powiatowymi.

12. Przy projektowaniu i realizacji ulicy lokalnej /KL/Z/ przez działkę nr 218/2, należy wykonać na koszt inwestora drogi, przyłącznie dla wody z istniejącej studni i zbiornika oraz zabezpieczyć te obiekty przed możliwością uszkodzenia lub odtworzyć je w innym miejscu uzgodnionym z właścicielem terenu.

**§ 63.** 1. Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.

2. Dojazdy jak w ust. 1 określone są na rysunku strzałkami.

3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego realizację.

4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom bez ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.

5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.

6. Dojazdy pozostają własnością właściciela lub współwłaściciela terenu, jeżeli Wójt w porozumieniu z zainteresowanymi nie postanowi inaczej.

**§ 64.** 1. Ustala się trasy rowerowe jak na rysunku.

2. Ustala się szerokość tras rowerowych na 2,4 m jako optymalną.

3. Trasy należy prowadzić równoległe do pasów drogowych, zapewniając maksymalne bezpieczeństwo dla rowerzystów oraz zapewniając optymalny kontakt z walorami terenów.

4. W uzasadnionych przypadkach trasa rowerowa może być prowadzona w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi.

**§ 65.** 1. Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych jak na rysunku.

2. Przy modernizacji lub przebudowie mostów w ciągu korytarzy ekologicznych, należy stworzyć korzystne warunki na przemieszczanie się elementów przyrody zarówno wodą jak i lądem.

3. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

**§ 66.** 1. Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego, dla terenów określonych symbolem KS.

2. Za miejsce obsługi ruchu drogowego uznaje się stację paliw, serwisową stację obsługi, obiekty handlowo-gastronomiczne i noclegowe do realizacji na terenach oznaczonych symbolem MOP.

3. Zabudowa na terenach jak w ust. 1 musi spełniać ustalenia jak dla zabudowy usługowej.

4. Stacje paliw mogą stanowić funkcję uzupełniającą na terenach o symbolu PSB oraz UPM.

5. Wyklucza się lokalizację stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.

6. Ustala się lokalizację zespołów garażowych dla zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolem G.

7. Ustala się lokalizację parkingów dla terenów usługowych oznaczonych symbolem P przy terenach UK i UH.

## Dział IV

### PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 67.** 1. Tracą moc z uwzględnieniem ust. 2 i § 82 ust. 2, następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg w zakresie dotyczącym obrębu Gronowo Górne:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Elbląg - południowe pasmo rozwojowe, uchwalony przez Radę Gminy Elbląg uchwałą nr XI/58/91 w dniu 19 grudnia 1991. r.
- 2) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg, uchwalony przez Radę Gminy Elbląg, uchwałą nr 32/V/94 z dnia 14 grudnia 1994 r. / Dz. U. Woj. Elbląskiego Nr 16 poz. 93/X/.
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Elbląg, uchwalona przez Radę Gminy Elbląg, uchwałą nr 267/XXXIV/98 w dniu 16 czerwca 1998 r. / Dz. U. Woj. Elbląskiego Nr 7 poz. 48/.
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Elblągi, uchwalona przez Radę Gminy Elbląg, uchwałą nr 215/XXXIV/01 w dniu 30 sierpnia 2001 r. /Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 105, poz. 1494/.

**§ 68.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- tereny pod działalność produkcyjną, składową, bazy, handel, turystykę, obsługę dróg - 30%;
- tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 20%;
- tereny pod wszelkie funkcje publiczne - 0%.

**§ 69.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

2. Zobowiązuje się Wójt do aktualizacji opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej w celu ich dostosowania do ustaleń planu.

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

2. Dla potrzeb ogłoszenia jak w ust. 1, rysunki planu pomniejsza się i dzieli na następujące części formatu A4:

- 1) legenda oznaczeń na rysunkach planu,
- 2) schemat podziału rysunków nr 1 i 2 na sekcje,
- 3) rysunek nr 1 w sekcjach od A do H,
- 4) rysunek nr 2 w sekcjach od A do B.

3. Pomniejszone rysunki, legenda i schemat podziału jak w ust. 2, stanowią załączniki do niniejszej uchwały.

4. Odczyt wymiarów na pomniejszonych rysunkach następuje w oparciu o podane podziałki.

**GMINA ELBLĄG**  
**OBRĘB GRONOWO GÓRNE**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
(grafikę pominięto)