

dla celów konsumpcyjnych oraz zakaz wypasu zwierząt.

§ 44

1. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania ze względu na hałas lotniczy, oznaczoną symbolem O – 19
2. W obrębie strefy jak w ust. 1 ustala się zakaz budowy obiektów oświaty i służby zdrowia.
3. W obrębie strefy jak w ust. 1 budynki przeznaczone na pobyt ludzi i zwierząt należy realizować z materiałów i elementów o zwiększonej odporności na hałas.

§ 45

1. Ustala się strefy obserwacji krajobrazu, oznaczone symbolem O – 20.
2. Strefy jak w ust. 1 należy oznakować i sukcesywnie wyposażać w urządzenia umożliwiające prowadzenie obserwacji krajobrazu.

§ 46

1. Określa się następujące charakterystyczne punkty obszaru gminy, oznaczone symbolami O – 21 i O – 22:
 - 1/ punkt najniższy w obrębie Wikrowo ,
 - 2/ punkt najwyższy w obrębie Jegłownik .
2. Rzędne punktów jak w ust. 1, należy określić poprzez szczegółowe pomiary geodezyjne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

DZIAŁ III

PRZEZNACZENIE TERENÓW

ROZDZIAŁ 1

FUNKCJE PODSTAWOWE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

§ 47

1. Ustala się funkcję podstawową – wody powierzchniowe, dla terenów oznaczonych symbolem T – 1.
2. Na terenach określonych w ust. 1 obowiązuje:
 - 1/ doprowadzenie czystości wody do minimum II klasy czystości,
 - 2/ odcięcie dopływu wszelkich zanieczyszczeń w tym wód opadowych nie zabezpieczonych stosownym separatorem,
 - 3/ zakaz realizacji wzdłuż cieków wodnych indywidualnych pomostów i hangarów,
 - 4/ ochrona urządzeń hydrotechnicznych,
 - 5/ przy regulacji linii brzegowej stosowanie głównie materiałów naturalnych.
3. Ustala się rejony lokalizacji przystani wodnych nad rzeką Nogat, oznaczone symbolem L – 9.
4. Wszelkie działania realizacyjne wymagają stosownych pozwoleń wodno-prawnych.
5. Ustalenia ust.4 dotyczą również terenów międzywali rzek i kanałów
6. Stawy rybne mogą być tworzone na terenach rolnych oznaczonych symbolem T – 9.
7. Ustalenia ust.6 nie dotyczą terenów międzywala rzeki Nogat.

§ 48

1. Ustala się funkcję podstawową – szuwary i zarośla, dla terenów oznaczonych symbolem T – 2.

PRZEWODNICZĄCY
Ryszard Grabowski

2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej roślinności i zakaz zmiany sposobu użytkowania.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą styku z urządzeniami hydrotechnicznymi i torem wodnym rzeki Nogat.

§ 49

1. Ustala się funkcję podstawową – **lasy**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 3.
2. Na terenach leśnych obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony gruntów leśnych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.
3. Potencjalne tereny zalesień oznaczone symbolem O – 14, po zalesieniu podlegają ustaleniom ust. 2.

§ 50

1. Ustala się funkcję podstawową – **parki i skwery**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 4.
2. Tereny istniejącej zieleni parkowej podlegają ochronie konserwatorskiej i wszelkie zmiany wymagają uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Przy nasadzeniach na nowych terenach obowiązuje uwzględnienie gatunków drzew i krzewów zgodnych z potencjalną roślinnością naturalną, występującą w danym środowisku.

§ 51

1. Ustala się funkcję podstawową – **cmentarze**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 5.
2. Lokalizacja cmentarzy jest stała i nienaruszalna.
3. Cmentarze historyczne podlegają ochronie konserwatorskiej i wszelkie działania na tych terenach wymagają uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Zarząd podejmuje działania na rzecz ogrodzenia i otablicowania cmentarzy nieczynnych oraz określi ich opiekunów.

§ 52

1. Ustala się funkcję podstawową – **zielen izolacyjna**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 6.
2. Zielen izolacyjną tworzy się dla rozdzielenia kolizyjnych funkcji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku, poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe.
4. Zieleń izolującą tereny zagród letniskowych od wałów przeciwpowodziowych, oznaczoną symbolem T - 12, należy zrealizować jako łąki z roślinnością naturalną.

§ 53

1. Ustala się funkcję podstawową – **ogrody działkowe**, dla terenów oznaczonych symbolem T - 7.
2. Ogrody działkowe z wyłączeniem ogrodu w Gronowie Elbląskim, mogą być adaptowane na tereny zabudowy jednorodzinnej za zgodą ich użytkowników i po wykonaniu scalenia gruntu i ustaleniu działek stosowanych dla nowej funkcji.

§ 54

1. Ustala się funkcję podstawową – **terenu sportu i rekreacji**, dla terenów oznaczonych symbolem T - 8.
2. Tereny jak w ust. 1 położone w poszczególnych miejscowościach przeznacza się na obiekty sportowe.
3. Tereny jak w ust. 1 położone w międzywalu rzeki Nogat przeznacza się na pola namiotowe i kempingi.
4. Na terenach jak w ust. 3 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów trwałych.
5. Warunki zabudowy i realizacji obiektów jak w ust. 3 określa właściwy organ gospodarki wodnej, który może zmienić ustalenia pkt. 4.

§ 55

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny rolne**, dla obszarów oznaczonych symbolem T - 9.
2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej według ich naturalnych predyspozycji z uwzględnieniem ustaleń § § 37, 40 i 43.
3. Dla obszarów jak w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ dopuszcza się z uwzględnieniem pkt. 2, lokalizację nowych zagród dla gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 30 ha i ogrodniczych o powierzchni minimum 5 ha,
 - 2/ wyklucza się możliwość realizacji nowych zagród na

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

- obszarach korytarzy i użytków ekologicznych, projektowanego rezerwatu, strefy łącznikowej obszarów cennych przyrodniczo, międzywala Nogatu oraz w pasach po 100 m od drogi krajowej,
- 3/ wyklucza się dojazd do nowych zagród z drogi krajowej,
 - 4/ dopuszcza się w obrębie istniejących zagród i ich otoczenia możliwość wprowadzenia działalności gospodarczej, funkcji mieszkalnych i turystycznych,
 - 5/ ustalenia jak w pkt. 4 dotyczą jedynie tych zagród, które nie korzystają z dojazdu bezpośrednio z drogi krajowej,
 - 6/ obejmuje się ochroną istniejącą zielenią śródpolną.

§56

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny rolne szczególnie chronione**, dla obszarów oznaczonych symbolem T – 10.
2. Na obszarach jak w ust. 1 obowiązują ustalenia jak w § 55 z wyjątkiem ust. 3 pkt. 4.
3. Zagrody opuszczone mogą być użytkowane jako zagrody letniskowe z działką minimum 0,5 ha.

§ 57

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny rolne szczególnie chronione o ograniczonej lokalizacji zagród**, dla obszarów oznaczonych symbolem T – 11.
2. Na obszarach jak w ust. 1 obowiązują ustalenia jak w § 55 ust. 2.
3. Na obszarach jak w ust. 1 nowe zagrody mogą być realizowane jedynie w sytuacjach wyjątkowych, wynikających ze szczególnych uzasadnień planu urządzenia gospodarstwa z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 3 pkt. 1, 2, 3 i 6.

§ 58

1. Ustala się funkcję podstawową – **potencjalne tereny rekreacyjne**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 12.
2. Wprowadzenie funkcji rekreacyjnej dla terenów jak w ust. 1 wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000.
3. W planie jak w ust. 2 należy określić sposób zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ochrony gruntów cennych rolniczo.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

§ 59

1. Ustala się funkcję podstawową – **zagrody rolne i zagrody letniskowe**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 13.
2. Dla terenów jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ zagrody letniskowe mogą stanowić uzupełnienie istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej,
 - 2/ zabudowę zagrodową i letniskową należy lokalizować w jednym rzędzie wzdłuż istniejących dróg.
 - 3/ podział terenów dostosować do istniejącego układu granic ewidencyjnych.
 - 4/ dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej na działkach 700 – 1500 m², z prawem zainwestowania do 30% powierzchni.
3. Dla terenów jak w ust. 2 pkt. 1 ustala się następujące warunki:
 - 1/ minimalna powierzchnia działek 0,5 ha,
 - 2/ dopuszczalna powierzchnia zabudowy i zagospodarowania nierolniczego do 500 m²,
 - 3/ zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym, dachy wysokie, usytuowane kalenicą równolegle do wałów lub dróg,
 - 4/ obowiązuje przestrzeganie zasad tradycji zagród żuławskich, w układzie przestrzennym i w architekturze zabudowy,
 - 5/ zakaz wprowadzenia innych funkcji oprócz mieszkalnych oraz usług handlowo-gastronomicznych niezbędnych dla obsługi zespołu zabudowy,

§ 60

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa jednorodzinna i zagrodowa**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 14.
2. Zabudowa jak w ust. 1 stanowi podstawową funkcję terenów zabudowy poszczególnych wsi.
3. W obszarach zwartej zabudowy wsi, rodzaj produkcji w obrębie zagród rolnych należy dostosować do zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic władania lub użytkowania terenów.
4. Nowe zagrody należy lokalizować odpowiednio na terenach T – 9, T – 10 i wyjątkowo T – 11.
5. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe lub inne na zasadach określonych w § 12.
6. Dla nowej zabudowy jednorodzinnej ustala się wielkość działek na 700 – 1500 m², z prawem zainwestowania do 30% powierzchni.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

7. Podział terenów dostosować do istniejącego układu granic ewidencyjnych.

§ 61

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa usługowa**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 15.
2. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje mieszkalne jako funkcje uzupełniające.

§ 62

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa mieszkaniowa i usługowa**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 16.
2. Przeznaczenie terenów na usługi dotyczy wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem takich zakładów jak stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne oraz podobne.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązują wysokie wymagania w zakresie jakości architektury.

§ 63

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa wielorodzinna**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 17.
2. Tereny jak w ust. 1 dotyczą zabudowy istniejącej, przeznaczonej do procesu rehabilitacji, zgodnie z ustaleniami § 33.
3. Na obszarze gminy wyklucza się realizację nowych kompleksów zabudowy wielorodzinnej.
4. Domy wielorodzinne mogą być realizowane jako funkcja uzupełniająca na terenach T – 14, T – 15 i T – 16 z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 3 oraz § 21 ust. 1 pkt. 2.

§ 64

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa produkcyjna i składowa**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 18.
2. Na terenach byłych ośrodków produkcyjnych państwowych gospodarstw rolnych, oprócz funkcji związanych z produkcją rolną, dopuszcza się różne formy usług produkcyjnych i składów.

WZRODNICZACY
RADY GMINY
Ryszard Grabowski

3. Na pozostałych terenach jak w ust. 1 ustala się funkcję usług produkcyjnych, składów oraz baz budowlanych i transportowych.
4. Na wszystkich terenach jak w ust. 1 obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń § 7 i § 15.
5. Realizacja pasów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolem T – 6 należy do obowiązków właściciela lub użytkownika przyległego terenu jak w ust. 1.

§ 65

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny kolejowe**, dla terenów oznaczonych symbolami T – 19, K – 1 i K – 2.
2. Adaptuje się istniejącą linię kolejową, dworzec oraz przystanek kolejowy.
3. Ustala się etapową realizację dwupoziomowych skrzyżowań linii kolejowej z drogami.
4. Zmiany pasa terenów kolejowych mogą być dokonywane w oparciu o ustalenia § 12 i § 13.

§ 66

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny obsługi dróg**, dla terenów oznaczonych symbolem T – 20.
2. Sposób przyłączenia obiektów jak w ust. 1 do drogi określa zarządca drogi.
3. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, obiektów handlowych i gastronomicznych, noclegowych oraz parkingów.
4. Realizacja wszystkich obiektów musi spełniać w sposób rygorystyczny wymogi sanitarne i ochrony środowiska.
5. Architekturę obiektów należy dostosować do cech żuławskiej architektury regionalnej.

§ 67

1. Wydziela się **tereny zainwestowania Gronowa Elbląskiego i Jegłownika**, oznaczone symbolem T – 21 na rysunku nr 1.
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 rozgraniczenia funkcji podstawowych określone zostały na rysunkach nr 2 i 3.

Wyszard Grabowski

§ 68

1. W obrębie określonych funkcji podstawowych, ustala się **wyróżnione lokalizacje obiektów dla celów publicznych**, oznaczone symbolami L - 1 do L - 10.
2. Dla lokalizacji wyróżnionych jak w ust. 1, ustala się następujące zasady:
 - 1/ granice obiektów istniejących mogą ulegać korektom wg zasad ogólnych, wynikających z niniejszej uchwały,
 - 2/ ustalenie granic dla obiektów nowych następuje w oparciu o koncepcje urbanistyczne,
 - 3/ zmiana przeznaczenia terenu pod lokalizację wyróżnioną na inną usługę, może nastąpić w wyniku zaniku funkcji, dla której została określona.

ROZDZIAŁ 2

KOMUNIKACJA

§ 69

1. Ustala się funkcję podstawową – **tereny dróg i ulic** oznaczone symbolami K - 3, K - 4, K - 5 i K - 6.
2. Dla dróg i ulic jak w ust. 1 ustala się następujące zasady:
 - 1/ symbol K - 3 - droga krajowa, klasy G,
 - wymagana szerokość pasa drogowego 25 m,
 - 2/ symbol K - 4 - drogi powiatowe, klasy Z
 - wymagana szerokość pasa drogowego 20 m,
 - 3/ symbol K - 5 - drogi gminne, klasy L,
 - wymagana szerokość pasa drogowego w obrębie zabudowy 12 m, poza zabudową 15 m,
 - 4/ symbol K - 6 - drogi dojazdowe, klasy D,
 - wymagana szerokość pasa drogowego w obrębie zabudowy 10 m, poza zabudową 15 m.
3. Dla dróg jak w ust. 1 ustala się główne skrzyżowania oznaczone symbolem K - 9 oraz przewidywane obiekty mostowe oznaczone symbolem K - 11.

PRZEWODNICZĄCY
GMINY
Ryszard Grabowski

4. Rozgraniczenie terenów dla obiektów jak w ust. 3 następuje w oparciu o projekty techniczne modernizacji lub budowy.

§ 70

1. Ustala się rezerwę na **nowy przebieg drogi krajowej**, oznaczoną symbolem K – 7.
2. Przyjmuje się, że droga jak w ust. 1 docelowo będzie klasy S, natomiast w I etapie klasy GP.
3. Na obszarze jak w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów i trwałych zmian użytkowania.
4. Ostateczny przebieg drogi jak w ust. 1 wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej.
5. Dla potrzeb drogi jak w ust. 1 określa się potencjalne lokalizacje węzłów drogowych, oznaczone symbolem K – 10.

§ 71

1. Ustala się **ciągi pieszo-jezdne i dojazdy** do działek, oznaczone symbolem K – 12.
2. Ustala się minimalną szerokość pasa dla funkcji jak w ust. 1 na 5 m, z zaleceniem zwiększenia do 8 m.

§ 72

1. Ustala się lokalizację **parkingów i garaży**, oznaczone symbolem K – 13.
2. Zespół garażowy w Gronowie Elbląskim przeznacza się dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej.
3. Zespół jak w ust. 2 wymaga przeprowadzenia procesu rehabilitacji dla zmiany wartości użytkowych i estetycznych.
4. Ustala się zasadę, że przy wszystkich obiektach usługowych należy zrealizować parkingi dostosowane do faktycznych potrzeb użytkowników.

§ 73

1. Ustala się trasy dla głównych **ścieżek rowerowych**, oznaczone symbolem K – 8.
2. Określa się następujące minimalne szerokości ścieżek rowerowych: 2,0 m jako dwukierunkowe, 2,5 m jako ścieżki pieszo-rowerowe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grobowski

3. Szczegółową lokalizację ścieżek w obrębie lub poza pasem drogowym, należy określić w koncepcjach projektowych.
4. Podstawą do określenia lokalizacji jak w ust. 3 musi być gwarancja bezpieczeństwa dla rowerzystów.
5. Ustala się, że w obrębie projektowanego rezerwatu „Torfowisko Jegłownik”, ścieżka rowerowa realizowana będzie poza pasem drogowym, za rowem po stronie zachodniej.
6. Ustala się, że w I etapie zrealizowana będzie ścieżka Gronowo Elbląskie – Jegłownik.

§ 74

1. Adaptuje się drogę wodną i urządzenia hydrotechniczne rzeki Nogat, oznaczone odpowiednio symbolami K – 14 i K – 15.
2. Wszelkie zmiany podlegają kompetencji administracji gospodarki wodnej.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 75

Traci moc uchwała nr IV/102?92 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 14 marca 1992 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego nr 9 z dnia 23 lipca 1992 roku.

§ 76

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 zabudowę jednorodzinną | - 10% |
| - tereny pod zagrody letniskowe | - 15% |
| - pozostałe | - 0% |

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski

§ 77

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Gronowie Elbląskim

§ 78

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 A 4:
 - rysunek nr 1 na 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F, 1 G, 1 H, 1 I
 - rysunek nr 2 na 2 A, 2 B
 - rysunek nr 3 na 3 A, 3 B
3. Pomniejszone rysunki jak w ust. 2 łącznie z objaśnieniami i schematem podziału stanowią załączniki do niniejszej uchwały.
4. Odczyt wymiarowy następuje w oparciu o podziałki podane na pomniejszonych rysunkach.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Ryszard Grabowski