

**Uchwała Nr II/12/2018**  
**Rady Gminy Grunwald**  
**z siedzibą w Gierwałdzie**  
**z dnia 30 listopada 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie  
geodezyjnym Stębark.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zmianami) Rada Gminy Grunwald z siedzibą w Gierwałdzie, uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Stębark, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XLV/260/2017 Rady Gminy Grunwald z siedzibą w Gierwałdzie z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Stębark.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Stębark uchwalonego Uchwałą nr XLIII/214/2014 Rady Gminy Grunwald z dnia 27 czerwca 2014 r.

3. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

4. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej, KDD - drogi dojazdowej (poszerzenie), KDW - drogi wewnętrznej.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granica strefy 50 m od cmentarza,
- b) granica strefy 150 m od cmentarza.

6. Oznaczenia w rysunku planu: „droga dojazdowa, droga publiczna powiatowa i zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane” stanowią treść informacyjną planu.

7. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

8. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- d) prawnych form ochrony przyrody,
- e) krajobrazów priorytetowych.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- b) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- c) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- d) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linią, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- e) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- f) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- g) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- h) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem, a dachem stromym, o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi.

#### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1MU, 2MU, 3MU, 4MU	zabudowy usługowej
1KDD	drogi dojazdowej (poszerzenie)
1KDW	drogi wewnętrznej

#### § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.

3. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam: zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami MU jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §6 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.

5. Obszar znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.

6. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach planu ze względu na sąsiedztwo ze strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (grobu zbiorowego z XV wieku), prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1. Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na przedmiotowej nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, według wskaźnika:

- a) min. 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- b) min. 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług przy budynkach pełniących funkcję usługową.

2. Wyznacza się minimalną ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MU, 2MU, 3MU, 4MU	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.</li> <li>2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące.</li> <li>3. Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,</li> <li>b) budynku mieszkalno-usługowego,</li> <li>c) budynku usługowego,</li> <li>d) budynku garażowego.</li> </ol> </li> <li>4. Dopuszcza się lokalizację:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi ww. terenów,</li> <li>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi ww. terenów,</li> <li>c) ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>d) ogrodzeń.</li> </ol> </li> <li>5. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 45%.</li> <li>6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,01.</li> <li>7. Maksymalną wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej- 0,9.</li> <li>8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wysokości 35%.</li> <li>9. Wysokość zabudowy: do 9 m, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</li> <li>10. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</li> <li>11. Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</li> <li>12. Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li> <li>13. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</li> </ol>
1KDD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa (poszerzenie).</li> <li>2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>3. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.</li> </ol> </li> </ol>
1KDW	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</li> <li>2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>3. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</li> </ol>

- |  |  |
|--|--|
|  | a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi. |
|--|--|

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych.

1. Nie wyznacza się terenów ani nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na terenach MU - 1300 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 20m.
4. Ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $65^\circ \div 115^\circ$
5. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: 1 MU, MU, 3 MU i 4 MU ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 1300 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W planie występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie przepisy odrębne dot. sytuowania cmentarzy.
2. W związku z występowaniem cmentarza w sąsiedztwie niniejszego planu na terenie oznaczonym symbolem 1MU i 4MU występuje zakaz stosowania rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę w postaci ujęć własnych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu teren oznaczony w rysunku planu symbolem 1KDD stanowi teren poszerzenia drogi publicznej gminnej.
2. Dla terenów w granicach planu zewnętrzny układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne gminne oraz droga publiczna wojewódzka. Ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych
3. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych przepisami w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe.
4. W granicach planu:
  - a) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
  - b) w robotach budowlanych elektroenergetycznych (dot. wykonania nowych inwestycji) należy skablować sieci i przyłączenia elektroenergetyczne. Przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze w granicach planu będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi z istniejących oraz nowo projektowanych sieci niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych,
  - c) w granicach planu linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.
5. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działki budowlanej do gminnej sieci wodociągowej.
6. Odprowadzenie ścieków z terenów w granicach planu następuje przez przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni znajdującej się poza granicami planu.
7. Wody opadowe należy odprowadzić: do sieci kanalizacji deszczowej, na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych bez pogarszania stosunków wodnych na działkach sąsiednich (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).

8. Ustala się nakaz zagospodarowania działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

9. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących związanych z obsługą terenu (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory) w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.

10. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów następujące w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości oraz wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Teren oznaczony symbolem 1KDD stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. W graniach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

**§ 14. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1.

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1 MU, 2MU, 3MU, 4MU	30
1 KDD	30
1KDW	30

**§ 15. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grunwald.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Cecylia Lecewicz - Husar