

**Uchwała Nr VIII/55/2024**  
**Rady Gminy Grunwald**  
**z dnia 27 września 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Grunwald w obrębie geodezyjnym Wróble, dla obszaru działek nr 20 i 3/30**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Grunwald, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Wróble, dla obszaru działek nr 20 i 3/30, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała nr LXVII/512/2023 Rady Gminy Grunwald z dnia 31 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Wróble, dla obszaru działek nr 20 i 3/30.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) granicy strefy z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500 kW
- 5) miejsca lokalizacji włączenia do drogi wojewódzkiej,
- 6) wymiarowania,
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.

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

4. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) dóbr kultury współczesnej, terenów i obiektów objętych ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) terenów górniczych,
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- 5) krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) krajobrazów kulturowych,
- 7) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

**§ 3.** Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
  - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - 2) teren elementarny – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
  - 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego i nie może swoim zasięgiem obejmować więcej niż 45% działki budowlanej związanej z realizowaną inwestycją o przeznaczeniu podstawowym.
  - 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego i elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - 1) U-P – teren usług lub produkcji,
  - 2) L – teren lasu,
  - 3) Z – teren zieleni.

**§ 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 oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
4. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W przypadku przebudowy pasa drogowego przyległej drogi wojewódzkiej, lokalizacji nowych zjazdów na ww. drogę oraz w szczególnych przypadkach dopuszcza się konieczne wycinki drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu na terenach oznaczonych jako U-P dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
5. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi,
  - 4) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z:
    - a) złomowaniem pojazdów,
    - b) skupem złomu,
    - c) gospodarką odpadami,
    - d) produkcją fermową.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Tereny usługowej lub produkcji, oznaczone symbolem: 1U-P
  - 1) Przeznaczenie: teren usług lub produkcji.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren elektrowni słonecznych w formie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500kW
  - 3) Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.
  - 4) Lokalizacja ogniw fotowoltaicznych oraz oddziaływanie elektrowni słonecznych musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z granicą strefy z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500kW.
  - 5) Oprócz obiektów bezpośrednio związanych z przeznaczeniem dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury,
    - b) budynków towarzyszących takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku przeznaczenia głównego,
    - c) magazynów energii,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dojazdów do nieruchomości, parkingów i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
    - f) ciągów pieszych i rowerowych,

- g) ogrodzeń.
  - 6) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
  - 7) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1,6.
  - 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.
  - 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
  - 10) Maksymalna wysokość zabudowy: 45 m.
  - 11) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.
  - 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku do 30° z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych.
  - 13) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy produkcji lub usług: 2000 m<sup>2</sup>.
2. Tereny zieleni, oznaczone symbolem: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z
- 1) Przeznaczenie: teren zieleni.
  - 2) Ustala się zakaz zabudowy.
  - 3) Na terenach 2Z i 3Z ustala się zachowanie naturalnych zbiorników wodnych.
  - 4) Teren 4Z należy zagospodarować wielowarstwową zielenią izolacyjną.
3. Tereny lasu, oznaczone symbolem: 1L, 2L, 3L, 4L
- 1) Przeznaczenie: teren lasu.
  - 2) Ustala się zakaz zabudowy.
  - 3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.
4. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.
5. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

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

1. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

2. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:
  - 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem U-P: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.**

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m jeżeli jego długość nie przekracza 30 m oraz nie mniejsza niż 10 m jeżeli jego długość wyniesie powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów w który można wpisać okrąg o promieniu nie mniejszym niż 8 m.
3. Sytuowanie nowej zabudowy od wydzielonych dojazdów do nieruchomości wyznacza się w odległości minimum 5 m.
4. Miejsce włączenia dojazdu do przyległej drogi publicznej (wojewódzkiej) przedstawiono na rysunku planu. Realizacja włączenia do drogi publicznej na zasadach oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.
5. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. 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.
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym

rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
6. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN, stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych.
8. Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
9. Lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: U-P z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.
10. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami obowiązują właściwe przepisy odrębne.
12. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W planie nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, o której mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 13.** W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 14.** W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grunwald.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Ewa Zwalińska