



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 17 stycznia 2025 r.

Poz. 349

UCHWAŁA NR IX/70/2024 RADY GMINY GRUNWALD

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Mielno, dla obszaru działek nr: 81/13, 81/14, 303/2, 303/3, 303/10

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Grunwald, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Mielno, dla obszaru działek nr 81/13, 81/14, 303/2, 303/3, 303/10, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Uchwały Nr XLIX/390/2022 Rady Gminy Grunwald z dnia 28 kwietnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Mielno, dla obszaru działek nr 81/13, 81/14, 303/2, 303/3, 303/10.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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) wymiarowania określonego w metrach,
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

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

- 1) położenia na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 3 mają charakter informacyjny.

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

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

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objasnienie 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) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
- 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 obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy 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,
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) ML-U – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług,
- 2) L – teren lasu,

§ 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 wskaźników zagospodarowania terenu.

2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz innych obiektów kubaturowych.

4. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połączeń dachowych.

5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam

- 1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: L.

2) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni większej niż 3 m² na terenach oznaczonych symbolami: ML-U.

3) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

6. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Tereny w granicach planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, na którym mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne dot. ochrony przyrody wraz z właściwymi aktami wykonawczymi.

2. Tereny oznaczone symbolem ML-U wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska,

3. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu, a zieleń już istniejącą należy adaptować.

4. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Należy stosować rozwiązania organizacyjne, techniczne lub technologiczne zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach terenu jak również na terenach sąsiednich.

5. W związku z występującymi w bezpośrednim sąsiedztwie planu, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §7 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

8. 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.

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

1. Tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, oznaczone symbolem 1ML-U, 2ML-U, 3ML-U.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa lotniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usług.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-rowerowa.
- 3) Przeznaczenie wykluczone: usługi rzemieślnicze, usługi handlu wielkopowierzchniowego.
- 4) W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych,

- b) wiat i obiektów małej architektury
 - c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) ogólnodostępnej zieleni urządzonej
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - f) miejsc parkingowych, niezbędnych do obsługi terenu,
 - g) dojazdów do nieruchomości
 - h) ogrodzeń,
- 5) Minimalną nadziemną intensywności zabudowy ustala się w wielkości 0,01.
- 6) Maksymalną nadziemną intensywności zabudowy ustala się w wielkości 0,6.
- 7) Maksymalną udział powierzchni zabudowy ustala się w wielkości 30%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 9) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 10) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków - maksymalnie dwie z drugą w poddaszu użytkowym.
- 11) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 30 ° -45 °.
- 13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
- 14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 15) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca parkingowe:
- a) min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal rekreacji indywidualnej
 - b) min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w zabudowie usług turystycznych lub wypoczynkowych
 - c) min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii.
2. Tereny lasu, oznaczone symbolem 1L.
- 1) Przeznaczenie: teren lasu.
- 2) Na terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy.
3. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.
4. 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.

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

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem ML-U: 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 ° do 110 °.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu, a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu:

- 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 lub nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 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, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
- 5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
- 6) Wody opadowe z 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) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń elektroenergetycznych na terenach w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.

- 9) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.
- 11) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
- 12) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie

5. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną ze źródeł niskoemisyjnych.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem, położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

§ 14. W graniach planu ustala się tymczasowe zagospodarowanie, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25%.

§ 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

**Uzasadnienie do uchwały Nr IX/70/2024 Rady Gminy Grunwald
z dnia 30 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Mielno, dla obszaru działek nr: 81/13,
81/14, 303/2, 303/3, 303/10**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024., poz. 1130), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8. Ponadto teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, na którym mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne dot. ochrony przyrody wraz z właściwymi aktami wykonawczymi. Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi wartościami architektonicznymi.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych, w tym - wprowadzono nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

Ponadto w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** - plan obejmuje obszar mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Alternatywnie plan dopuszcza rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala 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 naziemnych lub zastosowania innych rozwiązań dopuszczonych w przepisach odrębnych, a zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald.
- Dotychczas Wójt Gminy Grunwald nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę. Uwagi nie uwzględniano.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Grunwald niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady Gminy





Ewa Zwalińska

Grunwald, dnia 30 października 2024 r.



RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRUNWALD, W OBREBIE GEODEZYJNYM MIELNO, DLA OBSZARU DZIAŁEK NR: 81/13, 81/14, 303/2, 303/3, 303/10

SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

-  Granica planu
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  wymiarowanie wyrażone w metrach

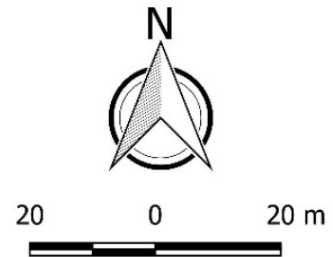
PRZEZNACZENIE:

-  **ML-U** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
-  **L** teren lasu

OZNACZENIA I INFORMACJE NA RYSUNKU PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH:

Obszar w granicy planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno

Załącznik Nr 1 do
Uchwały Nr IX/70/2024
Rady Gminy Grunwald
z dnia 30 października 2024 r.



układ współrzędnych: PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostródzie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRUNWALD

- POSTULOWANE STREFY ZAINWESTOWANIA JEDNOSTEK OSADNICZYCH**
- ISTNIĄCE / PROJEKTOWANE
-  MIESZKALNO - USŁUGOWA I PRODUKCYJNA
 -  WIELOFUNKCYJNA - OŚRODEK OBSŁUGI GMINY
 -  MIESZKALNO - USŁUGOWA
 -  USŁUGOWA (POLA GRUNWALDZKIE)
 -  REKREACYJNA



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/70/2024
Rady Gminy Grunwald
z dnia 30 października 2024 r.

Na podstawie 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 postanawia, co następuje:

- Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grunwald przyjętego uchwałą Nr LXV/486/2023 Rady Gminy Grunwald z dnia 31 sierpnia 2023 r.
- Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagę w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald w obrębie geodezyjnym Mielno, dla obszaru działek nr: 81/13, 81/14, 303/2, 303/3, 303/10

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	14.10.2024r	Osoba fizyczna	<ol style="list-style-type: none"> Zmniejszenie intensywności zabudowy – maksymalnie 1 budynek na działce budowlanej. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 70% Zrezygnowanie z funkcji usługowej Dostosowanie planu do zgodności z zasadami ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno. Egzekwowanie zakazów o nienaruszaniu naturalnej rzeźby terenu oraz nielegalnego wycinania drzew, Sporządzenie planu na aktualnej mapie zasadniczej. Ograniczenie ilości budynków na działce budowlanej do 1 ze względu na brak możliwości podłączenia do sieci wono-kanalizacyjnej. Zachowanie równowagi pomiędzy terenami zabudowanymi a naturalnymi poprzez przywrócenie zapisów z obowiązującego planu. Usunięcie samowoli budowlanych 	81/13, 81/14, 303/10	ML-U - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług,	<p>Uwagi nieuwzględnione.</p> <ol style="list-style-type: none"> Plan miejscowy powstał przede wszystkim w celu zwiększenie możliwości wykorzystania terenu i umożliwienie rozwoju istniejącego ośrodka wypoczynkowego. Tezy odnośnie zakłócenia ładu przestrzennego w związku z nowymi ustaleniami są o tyle nie trafione, że sąsiedztwo ośrodka wypoczynkowego i rekreacyjny charakter terenu występuje od bardzo dawna. Teren wskazany w uwadze sąsiaduje bezpośrednio z terenem istniejącego ośrodka wypoczynkowego i stanowi jego naturalne zaplecze rozwoju. Dodatkowo należy zaznaczyć, że ilość możliwych do posadowienia budynków rekreacyjnych nie wynika tylko z dopuszczonej powierzchni zabudowy ale także z odległości pomiędzy budynkami oraz odległości budynków od granicy działek, określonymi w prawie budowlanym wraz z przepisami wykonawczymi. Dodatkowo lokalizacja zabudowy ograniczona jest występującym zadrzewieniem na przedmiotowym terenie oraz koniecznością zapewnienia dojazdów i parkingów. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do poprzednich ustaleń planu nie może wpłynąć na degradację środowiska w takim stopniu jak to przedstawiła skarżąca. Wprowadzona regulacja wynika między innymi z faktu, że dla planowanych inwestycji niezbędne są tereny na obsługę komunikacyjną przedmiotowych terenów. Jest to na tyle istotne gdyż obszar charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu i licznymi zadrzewieniem, które ograniczają optymalne wykorzystanie działek budowlanych. Teren ma charakter rekreacyjno-turystyczny z istniejącym ośrodkiem wypoczynkowym. Umożliwienie rozwoju funkcji usługowej związane z ośrodkiem wypoczynkowym pozytywnie wpłynie na ofertę turystyczną gminy jak i możliwości wczasowiczów. Skarżący miał świadomość funkcjonowania ośrodka wypoczynkowego wobec czego uwagi są niezasadne. Plan wskazuje, iż teren w jego granicach położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno a w

					<p>związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie ograniczenia z tym związane. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który wskazał, że opracowanie nie narusza przepisów obowiązujących na terenie prawnie chronionym.</p> <p>5. Plan miejscowy jak wspomiano powyżej nie narusza przepisów obowiązujących na terenie prawnie chronionym Jeziora Mielno. Wszelkie prace wykonane nielegalnie nie są skutkiem planu ani nie są realizowane na jego podstawie.</p> <p>6. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa zasadnicza wykorzystana na potrzeby przedmiotowego planu została pozyskana z powiatowego ośrodka geodezji i kartografii dnia 31.01.2023 r. tj. po podjęciu uchwały intencyjnej i przed przystąpieniem do prac projektowych. Jeżeli w terenie zostały zlokalizowane samowole budowlane to mapa z zasobu powiatowego i tak nie może ich przedstawiać. Dodatkowo należy podkreślić, że plan miejscowy będący aktem prawa miejscowego nie może opierać się na obiektach zlokalizowanych nielegalnie.</p> <p>7. Plan nie przesądza o możliwości podłączenia planowanych inwestycji do istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej. Ustalenie to będzie przedmiotem odrębnego postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.</p> <p>8. Uwagi są bezzasadne ze względu na fakt, że tereny objęte planem są w dotychczasowym akcie planistycznym również przeznaczone pod zabudowę. Fragment terenu leśnego z obowiązującego planu pozostał teren leśnym w niniejszym planie. Ewentualne postępowania związane z nielegalną zabudową stanowią kompetencję innego organu administracji publicznej tj. Powiatowego Nadzoru Budowlanego. Gmina nie ma uprawnień do orzekania w tej materii.</p>
--	--	--	--	--	--

3. W związku z powyższym Rada Gminy Grunwald nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie rady w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do wskazania przedmiotowego terenu na kierunkowe cele, określone jak w projekcie planu.
4. Planu dotyczy regulacji sposobu zagospodarowania niewielkiego terenu na którym nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.
5. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji o których mowa w ust. 3, będą one realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategie, plany i programy uchwalone przez Radę Gminy Grunwald w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.
6. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:
 - a) środki własne budżetu Gminy;
 - b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
 - c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
 - d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
 - e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.
7. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Ewa Zwalińska

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

mpzp Mielno zal 3