

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY GRODZICZNO

z dnia _____ 2025 r.

**W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Grodziczno w obrębie geodezyjnym Linowiec.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Grodziczno nr IX/45/2024 z dnia 24 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno w obrębie geodezyjnym Linowiec.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Grodziczno nr XIII/99/2011 z dnia 10 listopada 2011r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno w obrębie geodezyjnym Linowiec zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Grodziczno nr IX/45/2024 z dnia 24 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno w obrębie geodezyjnym Linowiec,

3. W skład planu wchodzi następujące elementy będące jego integralną częścią podlegającą uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko – mazurskiego:

- 1) ustalenia stanowiące część tekstową niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN,
- 2) teren zieleni naturalnej – ZN
- 3) teren zabudowy związanej z rolnictwem – RZ,
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,
- 6) zasady kształtowania krajobrazu, które określone zostały w §7 niniejszej uchwały,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,

- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, które określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określone zostały w §10 niniejszej uchwały,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, które określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 13) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 14) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określona została w §15 niniejszej uchwały,
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §16 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych w części graficznej planu stanowiącej jego załącznik nr 1:

- 1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granica opracowania planu,
- 4) pozostałe linie i oznaczenia mają charakter informacyjny,

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

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Grodziczno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym,
3. terenie biologicznie czynnym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
4. wysokości zabudowy – należy przyjąć definicję o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.
6. jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno.

7. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego:

1. na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
2. kolorystykę elewacji budynków wykonać należy w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu. Dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków okładziny kamiennej i drewnianej w kolorze naturalnym bądź licowanie cegłą,
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolem – RZ – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
2. tereny oznaczone symbolami RN i ZN nie są zaliczane do żadnych terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie są chronione przed hałasem,
3. ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
4. cały teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym ochroną przyrody, którą stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu „Doliny Rzeki Wel”, cały obszar objęty planem znajduje się także na terenie otuliny Welskiego Parku Krajobrazowego, ponadto część obszaru planu znajduje się również w granicach obszaru NATURA 2000 „Dolina Drwęcy”,
5. na terenach objętych prawną ochroną przyrody należy stosować nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
7. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
9. na terenie objętym planem należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską lub wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Nie występuje potrzeba określania,

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. w obrębie planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
2. w obrębie planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
3. teren opracowania planu leży częściowo na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, od rzeki Wel o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%). Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne,
4. w obrębie planu nie występuje krajobraz priorytetowy określony w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz audycie krajobrazowym województwa,

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nie występuje potrzeba określania,

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Nie występuje potrzeba określania

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

1. w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie w gaz podmiotów które będą ubiegały się o przyłączenie do sieci gazowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych, c) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii,
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków: a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych, c) ustala się nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) wody opadowe i roztopowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika, b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu, c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej b) dopuszcza zaopatrzenie w wodę dla potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych z ujęć własnych wykonanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło: a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem §6 ust 8 niniejszej uchwały,
 - 8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6,

- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu: a) sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych, b) na terenie działek budowlanych sieci należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania, c) realizacja sieci infrastruktury technicznej o których mowa w pkt 1 – 6 wyłącznie jako podziemnych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- 1) powiązanie z układem zewnętrznym – drogą wewnętrzną znajdujące się poza obszarem planu,
 - 2) w granicach planu nie występują tereny dla których należałoby przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem w przypadku realizacji budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
RN	<ol style="list-style-type: none"> 1. przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 2. dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, za wyjątkiem lokalizacji ich na obszarze znajdującym się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, 3. obowiązuje zakaz zabudowy innymi niż wymienione w pkt 2 obiektami budowlanymi,
ZN	<ol style="list-style-type: none"> 1. przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej, 2. obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, 3. przedmiotowy teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o którym mowa w §10 ust 3,
RZ	<ol style="list-style-type: none"> 1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem, 2. dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, 3. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, 4. odległość zabudowy od terenów sąsiednich należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 14,0m dla pozostałych obiektów budowlanych, b) dla budynków mieszkalnych – dachy naczółkowe bądź dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, dla pozostałych budynków dopuszcza się – dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie spadku połaci dachowych 15 – 40°; nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn i wykuszy, c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

	<ul style="list-style-type: none">d) pokrycia dachowe w odcieniu tradycyjnej dachówki, dopuszcza się stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach grafitowym, ceglastym lub brązowym oraz ich odcieniach,e) kierunku kalenicy: dowolny,f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30,h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,i) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,15j) przedmiotowy teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o którym mowa w §10 ust 3,
--	---

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) ustala się na 30%,

§ 16. W granicach objętych planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy nie występują,

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno,

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy