

Uchwała Nr XXXII/258/2013
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 19 grudnia 2013r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 12 czerwca 2012r. poz.647, 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 406, 1238) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) Rada Gminy Stawiguda, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§1

- 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda zwany dalej planem.
- 2.Plan obejmuje teren o powierzchni 2,68ha.
- 3.Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Stawiguda Nr XVI/113/2012 z dnia 31 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda.”
- 4.Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik Nr1 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2 do uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3 do uchwały.

§2

- 1.Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny zieleni naturalnej ZN,
 - 3) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną,
 - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - §8 uchwały,
 - 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §10 uchwały,
 - 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - §11
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
 - 12) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
 - 13) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
 - 14) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §15 uchwały.
- 2.Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne.
- 3.Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§3

- 1.Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały oraz obowiązujące przepisy,
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenów elementarnych.

§4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stawiguda, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,

- 5) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) wielkoformatowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć reklamy (bannery, billboardy i inne) o wymiarach powyżej 1,00m x 1,50m.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§5

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych.
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wielkoformatowych, inne nośniki reklamowe muszą być ściśle związane z wykonywaną na miejscu działalnością,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu, ogrodzenia należy wykonać z materiałów naturalnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające rewaloryzacji.

§6

1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 4) nakazuje się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracji szczegółowej,
- 5) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 6) odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić w ramach systemu gminnego. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej,
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol na rysunku planu MN, należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§8

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§9

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

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią.

§10

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:

- 1) przebieg i szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III,
- 2) klasyfikacja techniczna i funkcjonalna drogi jak na rysunku planu,
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję:
 - a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom
- 4) występujące w granicach planu drogi spełniają wymagania stawiane drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej włączonej do gminnej sieci wodociągowej. Doprowadzenie wody do poszczególnych działek przyłączami prowadzonymi w pasach drogowych z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych z projektowanej na działce zabudowy - do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zapewniającej przesył do oczyszczalni ścieków z wyłączeniem indywidualnych zbiorników na ścieki,

- c) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki,
- d) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) sieć elektroenergetyczną wraz z lokalizacją nowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowo-pomiarowych należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- f) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się,
- 2) zezwala się na łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach. W takim przypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej,
- 3) istniejące działki geodezyjne mogą być scalone i powtórnie podzielone zgodnie z parametrami ustalonymi w §13 uchwały,
- 4) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale III uchwały, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§12

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§13

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy, b) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, c) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego - jak na rysunku planu, d) kalenica budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu, e) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, kalenica budynku na wysokości do 6,50m od poziomu terenu; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, f) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, h) minimalny wskaźnik zabudowy 0,10, i) maksymalny wskaźnik zabudowy 0,30, j) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 22,0m, z wyjątkiem działek narożnych, k) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m², l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, m) istniejąca na terenie zieleń wysoka do maksymalnego zachowania.

2MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy, wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, kalenica główna budynku mieszkalnego na wysokości do 9,50m od poziomu terenu, kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do 1KDW – jak na rysunku planu, wysokość budynku wolnostojącego gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45° kalenica budynku na wysokości do 6,50m od poziomu terenu; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,10, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,30, minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m², nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, istniejąca na terenie zieleń wysoka do maksymalnego zachowania.
3MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy, wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, kalenica główna budynku mieszkalnego na wysokości do 9,50m od poziomu terenu, kierunku kalenicy głównej budynku mieszkalnego – równoległy do 1KDW jak na rysunku planu, wysokość budynku wolnostojącego gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, kalenica budynku na wysokości do 6,50m od poziomu terenu; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,10, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,30, minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m, z wyjątkiem działek narożnych, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m², nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, istniejąca na terenie zieleń wysoka do maksymalnego zachowania.
1ZN	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna z rowem melioracji szczegółowej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i zbiorników wodnych, istniejący rów melioracyjny należy chronić przed zanieczyszczeniem i zachować jego drożność, w przypadku konieczności powiązania komunikacyjnego terenu objętego planem z terenami poza granicami planu, dopuszcza się kontynuację drogi 1KDW przez teren 1ZN z równoczesnym wykonaniem przepustu dla rowu melioracyjnego, dopuszcza się podział terenu elementarnego 1ZN i włączenie do wspólnego zagospodarowania z działkami przyległymi terenu elementarnego 1MN, zakazuje się zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §10pkt2g.

1KDW	Droga wewnętrzna 1.Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placami manewrowymi. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 10,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.
2KDW	Droga wewnętrzna 1.Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny zakończony placem manewrowym. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 6,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.

ROZDZIAŁIV
Ustalenia końcowe

§14

Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§15

W granicach planu, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińskiego Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stawiguda.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 12 czerwca 2012r. poz.647, 951, 1445, z 2013r. poz.21, 406, 1238) nie ma zastosowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.