

UCHWAŁA NR XXXIX/314/2014
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski
w gminie Stawiguda.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn.zm.), Rada Gminy w Stawigudzie po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/219/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 27.06.2013r., uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXX/236/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 22 października 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda, zatw. uchwałą Nr XX/196/01 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 czerwca 2001r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 1.08.2001r., Nr 66, poz. 1093).

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania inwestycji, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 4) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 7) określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) granice opracowania.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy na działce do powierzchni działki.
3. Reklama – znak lokalizowany na obiektach budowlanych, elementach zagospodarowania lub na niezależnej konstrukcji niebędący szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych
4. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
5. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.
6. Usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Stawiguda. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej. Rozbudowę i przyłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej należy zrealizować do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
2. Obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi. W przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów oraz z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci kolektorów słonecznych wykorzystywanych tylko dla potrzeb ogrzania wody lub zaopatrzenia budynku w ciepło.
5. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznych będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców.
7. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - 1) w terenach działek budowlanych sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działek zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
 - 2) realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) dopuszcza się na terenie elementarnym o symbolu 1U lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 2,0 m² i wysokości do 3,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 2,0m²;
 - 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka (PLB280007), na terenie których obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1U** należy przyjąć jak dla terenów domów opieki społecznej.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Działalność usługowa na terenie 1U nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. W granicach planu nie występują:

1. Tereny górnicze.
2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Tereny przestrzeni publicznych:

W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1U (pow. 0,4382ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym domy opieki społecznej, usługi medyczne, gabinety odnowy biologicznej i inne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, komunikacja wewnętrzna 3. Wykluczenia: usługi uciążliwe. 4. Ogólne warunki urbanistyczne: a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej; b) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się; c) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pastelów z możliwością stosowania tynków, cegły, kamienia, drewna, szkła; d) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów stromych dopuszcza się stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej; dla dachów płaskich nie ustala się; e) odległości od linii lasu należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu: dachy o nachyleniu do 45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków oraz tarasów dachowych; b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne; c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; d) wysokość, mierzona od najniższej położonego terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 12,0m; e) szerokość elewacji frontowej: maks. 40,0m;

	f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 1,0 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,2, maksymalny 0,5; h) teren biologicznie czynny: minimum 30% powierzchni terenu działki; i) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35m², wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 5,0m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20⁰-35⁰; k) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m² (ograniczenie nie dotyczy wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną) l) obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową o symbolu D8.
--	---

§12. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda, uchwalonego przez Radę Gminy Stawiguda Uchwałą Nr XX/196/01 z dnia 28.06.2001r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 16.08.2001r., Nr 66, poz. 1093) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Marian Mackiewicz