

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Stawiguda
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wymój
gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiany: z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wymój gmina Stawiguda”, zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/127/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 października 2008 r.”.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w uchwale nr XXVI/278/2017 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wymój gmina Stawiguda”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolami:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony odrębnym symbolem;

6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 6. Rysunek planu 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) strefy ograniczonego zagospodarowania związanej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;

5) przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu elementarnego zawartego w § 8 niniejszych ustaleń;

2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

8) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

9) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

- c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk lub drewno, a jako uzupełniających kamień i szkło;
- 10) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację szyldu o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na budynku.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępowania od zakazów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) tereny górnicze – nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: dwie linie napowietrzne średniego napięcia oraz jedna linia napowietrzna niskiego napięcia,

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii strefę ograniczonego zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu,

c) w strefie ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanej linii przestaje obowiązywać,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linię telekomunikacyjną należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy realizować zjazdem indywidualnym z drogi wewnętrznej KDW.01 przebiegającej od strony północnej lub z projektowanej drogi wewnętrznej przebiegającej od strony południowej poza granicami niniejszego planu;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenu elementarnego.

§ 8. Dla terenu elementarnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia; 4) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1400 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,3; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z bezpośrednio przylegających istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDW.01	<p>Teren drogi wewnętrznej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej; 2) docelowa (łączna) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń.

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda” uchwalonego uchwałą nr XVI/127/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 października 2008 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenu objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda” uchwalonym uchwałą nr XVI/127/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 października 2008 roku.

Plan obejmuje działkę przeznaczoną na cele rolnicze położoną pośród terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz pozostałych wymagań określonych ustawą.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Stawiguda podjęła Uchwałę Nr XVI/168/2016 z dnia 04 lipca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony przy drodze wewnętrznej w sąsiedztwie której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z przylegającej od strony północnej drogi wewnętrznej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcję przewidzianą planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.