

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Stawiguda
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila

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 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila”, zwany dalej planem – stanowiący zmiany planów miejscowych o nazwach: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda miejscowości Majdy jednostka C” uchwalona Uchwałą Nr XXIV/230/01 z dnia 28 grudnia 2001 roku, „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka C, gmina Stawiguda” uchwalony Uchwałą Nr IV/21/2015 z dnia 28 stycznia 2015 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XII/86/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 12 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Majdy, gmina Stawiguda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny lasów,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - TI – tereny infrastruktury technicznej;
- 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, maksymalna i minimalna intensywność

zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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;

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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny 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;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy należy przyjmować odległości budynków od granic działek sąsiednich, istniejącej infrastruktury technicznej i lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

6) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu posadowienia parteru budynku do kalenicy głównej, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6.1. 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) pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

5) przeznaczenia terenów.

§ 7. 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 poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-

handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m,

b) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) 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, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, beton architektoniczny;

6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych;

7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednym budynku;

8) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. 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 odstępstwa od zakazów;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23;

6) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 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 poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zielen i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny elementarne ZL.01 i ZL.02 obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;

2) tereny elementarne ZN.01, ZN.02, ZN.03 i ZN.04 ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz ukształtowanie terenu posiadają skomplikowane i złożone warunki gruntowe na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

3) w granicach terenu elementarnego KDW.01 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z oznaczonym pasem ochrony funkcyjnej istniejącej linii w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony na którym występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) część terenu objętego planem położona jest w granicach aglomeracji Stawiguda wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XIII/328/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Stawiguda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Stawiguda oraz Uchwały Nr XX/474/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. zmieniającej uchwałę Nr XIII/328/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Stawiguda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Stawiguda;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.01 i ZL.02 obejmujących grunty leśne (Ls);

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 5) dopuszcza się realizację mikroinstalacji 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, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;
- 6) 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 uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczonej na rysunku planu,
 - b) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczony na rysunku planu pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 13) 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 lub terenu elementarnego.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.01 i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj.01 i Kpj.02 oraz przebiegającą od strony wschodniej drogę gminną nr 162007N i nr 162008N położoną poza planem;

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

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowa obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowa, przebudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych 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>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,</p> <p>b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego –</p>

	<p>dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,90;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu;</p> <p>16) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub z drogi gminnej nr 162008N położonej poza planem;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MN.02 MN.03 MN.04 MN.05</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) od lasu zlokalizowanego w granicach terenów elementarnych ZL.01 i ZL.02 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,</p> <p>b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,90;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako</p>

	<p>biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu;</p> <p>16) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub z drogi gminnej nr 162007N położonej poza planem;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05</p>	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</p> <p>2) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.04;</p> <p>3) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z przylegającymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną oznaczonymi symbolem MN.</p>
<p>ZL.01 ZL.02</p>	<p>Tereny lasów</p> <p>1) tereny elementarne obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p>
<p>KDW.01</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p>
<p>Kpj.01 Kpj.02</p>	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.</p>
<p>TI.01 TI.02</p>	<p>Tereny infrastruktury technicznej</p> <p>1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.</p>

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi w 2001 roku i 2015 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele mieszkaniowe oraz zieleni naturalnej i zieleni leśnej. 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 terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

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 i uwag, 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

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.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną i są położone przy drodze publicznej oraz wewnętrznej wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z przylegającej drogi publicznej oraz 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 tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.