

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY STAWIGUDA
z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
obrębów Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Łąkowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VII/43/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Stawiguda, gmina Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

- §1. 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Łąkowej, zwany w dalszej części planem. Granice terenów objętych planem jak na Załączniku nr 1, arkusze nr 1 i nr 2.
- 2.** Plan, w granicach załącznika nr 1, arkusza 1, stanowi zmianę fragmentu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stawiguda i obrębów Stawiguda, uchwalonego Uchwałą nr XXV/181/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.12.2004 r.
- 3.** Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
- 1) tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu**, sporządzonych w skali 1:1000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Łąkowej” stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze nr 1 i nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Stawiguda** stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów

ich zagospodarowania.

2. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie ich ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu.

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) 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,

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków i jego elementów,
- 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonym elemencie obiektu do najwyższego punktu obiektu,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami literowymi **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) przedsięwzięcia, dla którego przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu lub dla którego regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **2MN** projektowane zagospodarowanie terenu dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
 - 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN**, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody zasady, wynikające z położenia części obszaru planu, w granicach określonych na załączniku Nr 1, arkusz nr 2, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, dla którego obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia gminna droga publiczna przyległa do granicy planu.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem **MN** ustala się minimum 2,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki;
 - 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli

lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji głównego przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;

- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 3) ustala się, iż dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

§9. 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych,
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) dla terenu funkcjonalnego 2MN położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenu funkcjonalnego 2MN w zakresie lokalizacji budynków od granicy (konturu) lasu w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych - na terenie funkcjonalnym MN – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych - na terenie funkcjonalnym MN – 20 m;
 - 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych MN w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych.

§12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym MN - 30%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MN, 2MN**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury.
- 3) nakazuje się w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **2MN** projektowane zagospodarowanie terenu dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym w zakresie istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - c) budynki mieszkalne jednorodzinne i garażowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub zespolone ze sobą,
 - d) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - e) altany realizować jako wolnostojące;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) od strony lasu należy zachować odległość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%,

- b)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%),
 - c)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1
 - d)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 6)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a)** wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c)** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a)** wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6 m;
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c)** dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8)** ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a)** wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b)** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- 9)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 10)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m;
- 11)** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- §14. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.
- 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda