

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Stawiguda
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicach Anny, Elżbiety oraz Adama i Ewy w obrębach Majdy i Kręsk, 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 2020 r. poz. 741 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 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicach Anny, Elżbiety oraz Adama i Ewy w obrębach Majdy i Kręsk, gmina Stawiguda”, zwany dalej planem – stanowiący zmiany planów miejscowych o nazwach: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda miejscowości Kręsk, jednostka A” uchwalona Uchwałą Nr VII/61/99 z dnia 25 czerwca 1999 roku, „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda miejscowości Majdy jednostka D” uchwalona Uchwałą Nr VII/64/99 z dnia 25 czerwca 1999 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/51/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy oraz części obrębu Kręsk, gmina Stawiguda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a, 1b, 1c do niniejszej uchwały, zatytułowanych „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicach Anny, Elżbiety oraz Adama i Ewy w obrębach Majdy i Kręsk gmina Stawiguda”;
- 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;
- 5) z rozstrzygnięcia dotyczącego danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiącego załącznik nr 4 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,
 - UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny lasów,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 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. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce 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 obiekt budowlany, w miejscach gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy należy przyjmować odległości 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) 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;

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

7) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich;

8) 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) obszaru stumetrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego;

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 żelbetonowych;
- 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;
- 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) tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) na rysunku planu wyznaczono pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu wynikające z przepisów o Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23;
- 7) 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;
- 8) 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 – tereny elementarne ZL.01 i ZL.02 obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy.

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

1) część terenów objętych 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 i parkingów 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) 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 projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW.01 i KDW.02 oraz przylegające do terenów planu drogi wewnętrzne i drogę publiczną nr 162104N położone 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 zaopatrzone 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 – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1a	
MN.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) od lasu zlokalizowanego w granicach terenów elementarnych ZL.01 i ZL.02 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) geometria dachu – dach płaski; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – nie ustala się; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,90;

	11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZL.01 ZL.02	Tereny lasów 1) tereny elementarne obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy; 2) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w pasie 100 metrowej odległości od jeziora Wulpińskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdu do terenu MN.01; 4) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych; 5) ustala się ochronę występujących w granicach terenu skarp i obszarów wodno-błotnych; 6) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w pasie 100 metrowej odległości od jeziora Wulpińskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1b	
UM.01	Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych lub mieszkaniowa jednorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek przeznaczenia podstawowego oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) od lasu zlokalizowanego na działkach przylegających należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 6) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku przeznaczenia podstawowego – 9,0 m,

	b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,90; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP.01	Tereny zieleni urządzonej 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych; 4) ustala się ochronę skarpy nadjeziornej.
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1c	
MN.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

	7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,90; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.03	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²; 6) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,90; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;

	15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.04 MN.05	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,75; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.06 MN.07	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy:

	a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,90; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.08 MN.09	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,90; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako

	biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP.02	Tereny zieleni urządzonej 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 4) geometria dachu obiektu małej architektury – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni; 5) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu obiektu małej architektury – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu; 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 85% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej; 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) w odniesieniu do istniejącego rowu melioracyjnego należy postępować zgodnie z zasadami określonymi w § 8.
KDW.02	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.
Kpj.01	Tereny ciągu pieszo-jezdnego 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.

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. 741 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 1999 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele mieszkaniowe, rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej, rolne 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 wewnętrznych 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 wewnętrznych.

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.