

Uchwała Nr
Rady Gminy Stawiguda
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu
Majdy, przy ul. Marcina, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Majdy, przy ul. Marcina, gmina Stawiguda, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, przyjętego uchwałą Nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,34 ha.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Niniejszy plan stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda miejscowości Majdy jednostka „C”, przyjętego uchwałą Nr VII/63/99 z dnia 25.06.1999 r. Rady Gminy Stawiguda.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr LXII/552/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Majdy, gmina Stawiguda, przy ul. Marcina.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i 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 występowania zadrzewień do zachowania,
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.

3. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Położenie planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki,

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.
7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
 - 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
 - 1) Obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
 - 2) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
 - 3) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami.
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - 1) ML – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 2) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:
 - 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
 - 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej

lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

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

1. Plan położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne dot. ochrony przyrody. Obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach planu wskazano obszary występowania zadrzewień do zachowania, na których wstępują zadrzewienia przydrożne i nadwodne. Zgodnie z ww. przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.
3. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) ML – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
4. W związku z występującymi w sąsiedztwie terenami komunikacji drogowej, zagospodarowanie terenów wspomnianych w §6 ust 3, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed hałasem.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
6. W granicach planu występują urządzenia melioracji wodnych, w tym zbieracz drenarski. Wszelkie prace ingerujące w obiekty melioracyjne należy realizować na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i budowlanego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

1. Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML**.
 - 1) Przeznaczenie: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.
 - 2) W ramach przeznaczenia ustala się lokalizację 1 budynku o funkcji podstawowej na jednej działce budowlanej
 - 3) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,02.
 - 4) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4.
 - 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%.
 - 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

- 7) Wysokość zabudowy: do 9 m.
 - 8) Maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: 150 m²,
 - 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°. Dopuszcza się dachy jednospadowe nad tarasami.
 - 10) Rodzaj i kolorystyka dachów - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni i brązu zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
 - 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 1000 m².
 - 12) Minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 2 miejsca na jeden budynek przeznaczony na cele letniskowe lub rekreacji indywidualnej.
2. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **1WS**.
- 1) Przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.
 - 2) Ustala się zakaz zabudowy.

§ 8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni wysokiej oraz zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.
2. W obszarze występowania zadrzewień do zachowania obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w §6 ust 2 oraz przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
3. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną – ul. Marcina zlokalizowaną poza granicami planu a bezpośrednio przyległą do jego obszaru.
2. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej na których realizowana jest inwestycja.
3. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
2. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych

zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

3. Odprowadzanie ścieków należy realizować przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu.
4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony własnej nieruchomości i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Gospodarkę odpadami, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych przyległych do granic opracowania. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.
8. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii kablowych.
9. Ustala się możliwość budowy nowej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej o szerokości 1 m, w liniach rozgraniczających w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, przy czym wyklucza się lokalizację urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

§ 11. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W planie nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ani lokalnym.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki.
2. W granicach planu nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz innych terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 14. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady