

UCHWAŁA Nr .../.../2024
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Stawiguda, gmina Stawiguda

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjętej Uchwałą nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r., zmienionej Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. uchwała się, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Stawiguda, gmina Stawiguda, zwany dalej planem miejscowym, który w swoich granicach zastępuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą nr XXV/181/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.12.2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Stawiguda i obręb Stawiguda (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 lutego 2005 r., Nr 11, poz. 230).

§2

Granice planu miejscowego zostały określone w Uchwale nr LXV/587/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Stawiguda, gmina Stawiguda.

§3

Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§4

1. Ustala się następującą interpretację użytego symbolu i pojęcia: **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych, linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§5

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §6.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
 - 2) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
 - 3) granica terenu zamkniętego.

§6

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §20 – §23.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolami MNW, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę

mieszkańców.

- 2) obszar objęty planem miejscowym częściowo zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 2 obowiązują nakazy, zakazy, odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarach objętych planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

§11

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dla obszarów objętych planem miejscowym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem: KDD.

§12

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §20 – §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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym częściowo zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §8;
- 3) w granicach planu miejscowego nie występują:

- a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§15

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego - obowiązują przepisy odrębne.

§16

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami KDD, KR, oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) ochrona przeciwpożarowa – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Stawiguda;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW, 2MNW: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3MNW: z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
 - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - e) nie ustala się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§17

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§18

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **MNW**;
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolami **KDD, KR, L**.

§19

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią: teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku gospodarczego bądź garażowego bądź gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga jako poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe nad tarasami,
 - tirst pierwsze nie dotyczy dachów nad tarasami,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się pokrycie dachów łupkiem lub trzcina z impregnacją przeciwpożarową,
 - dopuszcza się realizację dachów solarnych,
 - pokrycie w odcieniach czerwieni i brązu, z wyłączeniem tirst drugie, piąte i szóste,
- d) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §9;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m²,
 - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości lub uregulowanie stanu prawnego;
- 5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z §16 pkt 7.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§26

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

Przewodniczący Rady Gminy