



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 czerwca 2014 r.

Poz. 2180

UCHWAŁA NR XXXVI/288/2014 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, 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 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) 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 na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda”, zwany dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIII/81/2012 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Tomaszkowo, gmina Stawiguda - załącznik nr 4 oraz Uchwale Nr XXI/146/2012 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 października 2012 r. w sprawie zmiany załączników graficznych do uchwały Rady Gminy Stawiguda nr XIII/81/2012 z dnia 16.02.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Tomaszkowo, gmina Stawiguda - załącznik nr 4.

§ 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 położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne - dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- UT - tereny usług turystycznych,
- R - tereny rolnicze,
- WS - tereny wód powierzchniowych,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj - tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- TI - tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalani nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) 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;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 5) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym w zakresie wykorzystania powierzchni terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające należy realizować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- 9) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie zlokalizowane na elewacji budynku lub na ogrodzeniu, gdzie prowadzona jest działalność, zawierające nazwę, logo oraz informację o prowadzonej działalności.
- 12) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 5) obowiązujących kierunków kalenic głównych budynków mieszkalnych;
- 6) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 7) obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP;
- 8) linii wewnętrznego podziału obrazujących zasadę podziału na działki budowlane.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. 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 §8 niniejszych ustaleń;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem MU lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
 - b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów;

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk czy ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło czy stal;

9) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy o wysokości do 3,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 4,5 m², zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym, ekranów, reklam świetlnych i neonów;

b) na pozostałych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

10) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) część obszaru zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru 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) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg i ciągów pieszo-jezdných z żużlu i gruzu budowlanego;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §8 niniejszej uchwały;

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.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowany jest fragment stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP objętego ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczonego na rysunku planu;

2) realizację inwestycji na fragmencie obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

3) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych,
 - c) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 11) 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.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszary planu z terenami sąsiednimi stanowi (położona poza granicami planu) przebiegająca z północnego-zachodu na południowy-wschód istniejąca droga powiatowa Nr 1370N Gietrzwałd-Sząbruk-Tomaszkowo-droga krajowa nr 51;
 - 2) sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące drogi wewnętrzne oraz projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj;
 - 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. 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.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1300 m²;</p> <p>3) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) ustala się kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego zgodny z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>9) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;</p> <p>10) maksymalna intensywność zabudowy - 0,18;</p> <p>11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z istniejących dróg położonych poza granicami planu lub projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) na części terenu elementarnego mogą występować złożone warunki gruntowe - przed rozpoczęciem prac projektowych należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych określone w dokumentacji geotechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
MN.02 MN.04	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m²;</p>

	<p>3) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) ustala się kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego zgodny z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>9) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;</p> <p>10) maksymalna intensywność zabudowy - 0,18;</p> <p>11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z istniejących dróg położonych poza granicami planu;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) na części terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.02 mogą występować złożone warunki gruntowe - przed rozpoczęciem prac projektowych należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych określone w dokumentacji geotechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) teren elementarny oznaczony symbolem MN.02 położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;</p> <p>17) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.02 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającego ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<p>MN.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²;</p> <p>3) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) ustala się kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego zgodny z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>9) minimalna intensywność zabudowy - 0,10;</p> <p>10) maksymalna intensywność zabudowy - 0,22;</p>

	<p>11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z istniejących dróg położonych poza granicami planu;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;</p> <p>16) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającego ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
MN.05	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1) adaptuje się istniejący budynek;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3500 m²;</p> <p>3) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;</p> <p>9) maksymalna intensywność zabudowy - 0,10;</p> <p>10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 70% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>12) dojazd do działek należy realizować z istniejących dróg położonych poza granicami planu;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
MN.06	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1) adaptuje się istniejący budynek;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;</p> <p>4) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy: dla budynku</p>

	<p>mieszkalnego jednorodzinnego - 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>9) minimalna intensywność zabudowy - 0,07;</p> <p>10) maksymalna intensywność zabudowy - 0,20;</p> <p>11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z istniejącej drogi położonej poza granicami planu;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana ze świadczeniem usług nieuciążliwych takich jak: handel detaliczny - sklep, usługi gastronomiczne - restauracja lub bar, usługi biurowe i usługi medyczne - apteka, ośrodek zdrowia oraz budynek gospodarczy i garażowy, komunikacja wewnętrzna, parking.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2500 m²;</p> <p>2) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do poziomu głównej kalenicy: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego i garażowego - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;</p> <p>7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;</p> <p>8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,20;</p> <p>9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług;</p> <p>11) dojazd do terenu elementarnego lub działek należy realizować z istniejącej drogi wewnętrznej lub istniejącej drogi powiatowej położonych poza granicami planu;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
UT.01	<p>Tereny usług turystycznych. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych z wyłączeniem miejsc noclegowych, związana z usługami nieuciążliwymi takimi jak: obiekty służące uprawianiu sportów wodnych, przeznaczone na sprzęt pływający oraz niezbędne pomieszczenia administracyjne i sanitarne. Przeznaczenie uzupełniające: ogólnodostępna plaża, infrastruktura techniczna, zieleń.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m²;</p> <p>2) linie zabudowy nieprzekraczalne - nie wyznacza się;</p>

	<p>3) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy - jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze nieużytkowe, jednak nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;</p> <p>8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,10;</p> <p>9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu elementarnego w ilości nie mniejszej niż 4 miejsca postojowe zlokalizowane bezpośrednio przy terenie urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem TI.01;</p> <p>11) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02;</p> <p>12) należy zachować roślinność wodną oraz zadrzewienia i zakrzaczenia nadwodne;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
R.01	<p>Tereny rolnicze.</p> <p>1) należy zachować zadrzewienia i zakrzaczenia nadwodne;</p> <p>2) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
WS.01	<p>Tereny wód powierzchniowych.</p> <p>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2) należy zachować istniejącą roślinność wodną;</p> <p>3) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
KDW.01	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m;</p> <p>2) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
Kpj.01	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m;</p> <p>2) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.</p>
Kpj.02	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m;</p>

	2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.
TL.01	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej. 1) teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) teren elementarny położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda obręb Tomaszkowo - jednostka G” uchwalonego Uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 czerwca 2003 roku oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr VIII/49/07 Rady Gminy Stawiguda z dnia 6 września 2007 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

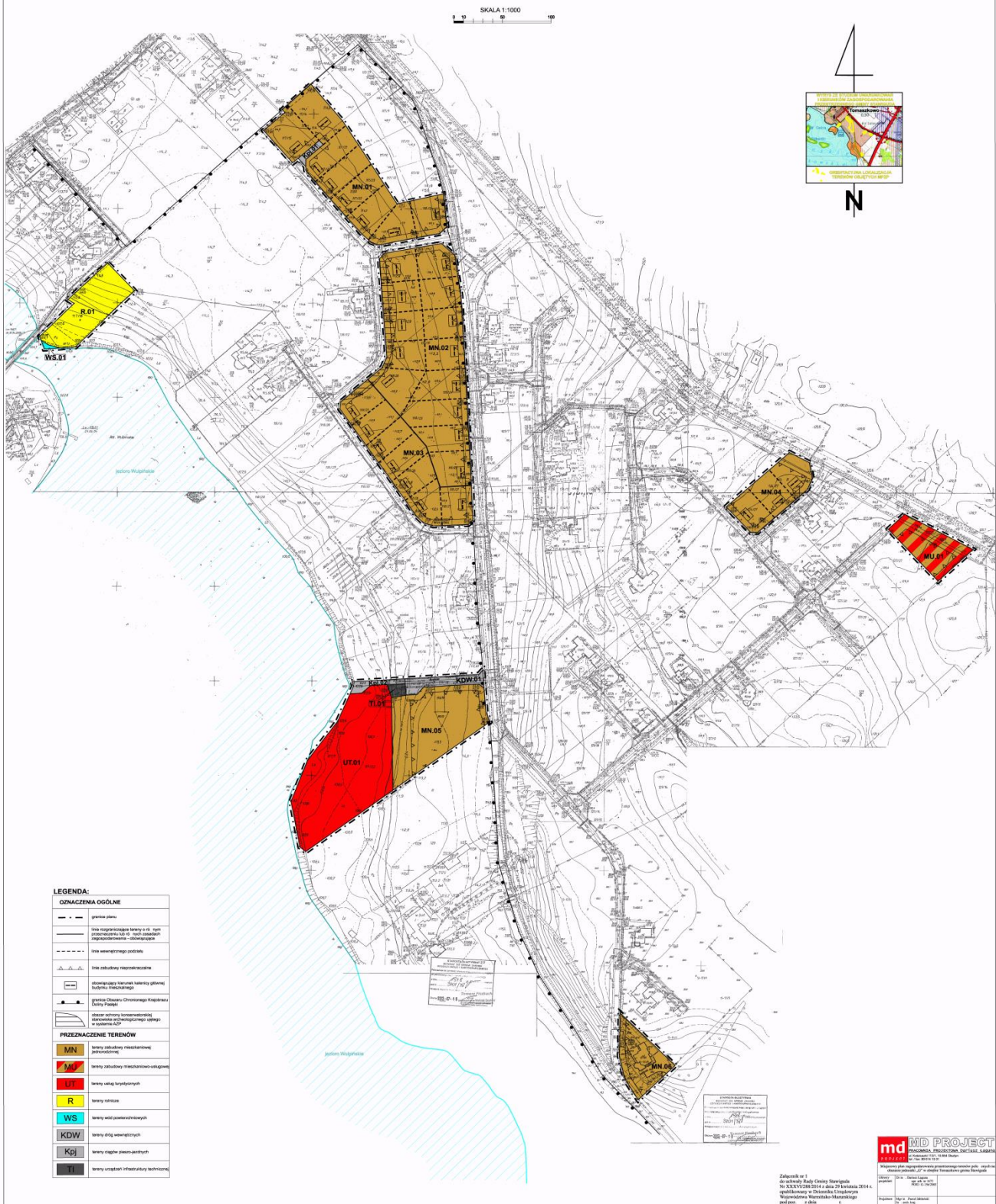
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Marian Mackiewicz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/288/2014
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 29 kwietnia 2014 r. [Zalacznik1.pdf](#)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH NA OBSZARZE JEDNOSTKI „G”
W OBRĘBIE TOMASZKOWO GMINA STAWIGUDA



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/288/2014
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda” wpłynęły dwie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1	17.03.2014	dz. nr 118/7, 118/8	Zmiana dotychczasowych terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niedopuszczalna z następujących powodów: - jest nieuczciwa wobec właścicieli działek położonych w sąsiedztwie, którzy nabywali nieruchomości w przekonaniu, że naprzeciwko będą tereny zieleni, - zmiana planu w takim zakresie narusza ład przestrzenny, - wybudowanie domów na tym terenie spowoduje nieodwracalne skutki w poziomie wód gruntowych, co wpłynie na osiadanie i pęknięcie budynków, - zabraknie terenów zielonych dla osiedla składającego się z około 100 domów jednorodzinnych, - powstaną problemy z rozliczeniem finansowym dotyczącym partycypacji dotychczasowych mieszkańców osiedla w kosztach budowy drogi.	Nie uwzględnić	Po przeprowadzonej analizie stwierdzić należy, że uwzględnienie uwagi jest niemożliwe z kilku powodów: - tereny oznaczone w obecnie obowiązującym planie symbolem 1ZN (zieleni naturalna) są własnością prywatną. Nie jest to przestrzeń publiczna, a więc gmina nie może zagwarantować należytego urządzenia i utrzymania terenu. Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że tereny takie, pozostawione bez należytej opieki uległyby stopniowej degradacji. Tylko pozostawienie tych terenów jako publicznych gwarantowałoby dostęp do terenów dla wszystkich mieszkańców. - zmiana planu nie narusza ładu przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są kontynuacją zasad kompozycji urbanistycznej przyjętych w obecnie obowiązującym planie. Otoczenie przedmiotowego terenu stanowią nieruchomości przeznaczone również pod zabudowę mieszkaniową, a więc niekonfliktowe w stosunku do projektowanej zabudowy. Parametry i gabaryty zabudowy oraz zasady podziału nawiązują do rozwiązań, która zostały przyjęte w sąsiedztwie. - przeprowadzone zostało geotechniczne rozpoznanie warunków gruntowych (odwerty), którego wyniki wskazują, że na przedmiotowych gruntach możliwe jest zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, która nie będzie stanowiła zagrożenia dla istniejących budynków. Należy wspomnieć, że warunki gruntowo-wodne uległy znacznej zmianie po uruchomieniu kanalizacji deszczowej. - przedmiotowe tereny nie były do tej pory przeznaczone pod zieleni publiczną, a więc ustalenia planu nie gwarantowały dostępności tych terenów mieszkańcom osiedla. Zaprojektowanie działek przeznaczonych pod zabudowę w tym miejscu spowoduje w przyszłości estetyzację nieuporządkowanej przestrzeni w postaci domów jednorodzinnych otoczonych zielenią (ogrody). - problem rozliczeń finansowych dotyczących wybudowanej drogi osiedlowej nie jest związany z procedurą opracowania i uchwalenia planu.
2	2.04.2014	dz. nr 127/26	Rozszerzenie przeznaczenia działki nr 127/26 o funkcję usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, w związku z planowaną inwestycją polegającą na uruchomieniu montażu, produkcji i sprzedaży stolarki okiennej.	Nie uwzględnić	Po wnikliwej analizie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda stwierdzić należy, że uwzględnienie uwagi jest niemożliwe ze względu na niezgodność proponowanej funkcji z ustaleniami studium. Zgodnie z załączonym do projektu planu wyrysem z rysunku studium przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru, oznaczonego jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności. Dla funkcji związanych z działalnością produkcyjną w studium przewidziano odrębne tereny, oznaczone jako kierunki rozwoju terenów zabudowy działalności gospodarczej (kolorem fioletowym). Nadmienić również należy, że działka 127/26 położona jest w granicach nowo tworzonego się osiedla zabudowy jednorodzinnej położonego w strefie przyrodniczej jeziora Wulpińskiego. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej prowadziłoby do konfliktów wynikających z uciążliwości funkcji produkcyjnych.

III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze jednostki „G” w obrębie

Tomaszkowo, gmina Stawiguda”, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.