



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 marca 2015 r.

Poz. 961

UCHWAŁA NR IV/18/2015 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 28 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 12 czerwca 2012r. poz.647 z późn.zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz.594 z późn.zm.) Rada Gminy Stawiguda, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje :

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 2,98ha.

3. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Stawiguda: Nr XXV/201/2013 z dnia 21 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – Jednostka D pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda, miejscowości Majdy jednostka D, uchwalonego uchwałą Nr VII/64/99 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 czerwca 1999r.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załączniki Nr1 i Nr2, do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej – U,
- 3) tereny zieleni naturalnej – ZN,

- 4) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, KDX, KK.
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - §8 uchwały,
- 9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 10) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości, §10 uchwały,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 13) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 14) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 15) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - § 15 uchwały,
- 16) inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - § 16 uchwały.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. 1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Linie wewnętrznego podziału obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w §13 uchwały.

3. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia terenu - podano informacyjnie.

4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) wzdłuż linii napowietrznej SN 15kV, która traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stawiguda, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne winno

występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki i żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalenia geotechnicznych warunków posadwienia obiektów budowlanych,
- 9) wielkoformatowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć reklamy (bannery, billboardy i inne) o wymiarach powyżej 1,00m x 1,50m,
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wielkoformatowych, stosowania oświetlenia pulsacyjnego oraz tablic LCD na szyldach i reklamach, oraz lokalizowania nośników reklamowych jako wolnostojących obiektów; inne nośniki reklamowe muszą być ściśle związane z wykonywaną na miejscu działalnością,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają rehabilitacji lub obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) cały teren opracowania położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń,
- 2) na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi i mienia lub względów komunikacyjnych,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 4) na terenie opracowania występują urządzenia melioracji szczegółowych, nakazuje się zachowanie ich drożności i ochronę przed uszkodzeniem podczas wykonywania prac ziemnych,
- 5) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,

- 6) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działek lub terenu elementarnego,
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią.

§ 10. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się,
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale III uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III uchwały,
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,
 - b) ilość miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100,0m² powierzchni usługowej,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Doprowadzenie wody do poszczególnych działek przyłączami prowadzonymi w ciągach komunikacyjnych z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,

- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych zasilanych istniejącymi lub projektowanymi liniami 15kV. Rozprowadzenie po terenie – kablowe; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) przez teren opracowania (załącznik graficzny Nr2) przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV, wzdłuż której należy zachować strefę ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny, który wynosi 7,0m w obie strony od osi słupów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu), dla której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Strefa ograniczonego zagospodarowania traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,
- 7) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zielen o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu np. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę lub wzdłuż granicy działek,
- 11) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości – **załącznik Nr1**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo - garażowa, obiekty małej architektury, ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny.</p> <p>3.Na terenie elementarnym mogą wystąpić fragmentarycznie złożone warunki gruntowe; kategorię geotechniczną obiektów budowlanych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,</p> <p>b) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt2,</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze z wyjątkiem przypadku opisanego w lit. d,</p> <p>d) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 30cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego</p>

	<p>terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,5m dopuszcza się takie ukształtowanie bryły budynku, w którym wykorzystując naturalny spadek terenu, kondygnacja piwniczna od strony niżej położonego terenu może stanowić dodatkową kondygnację nadziemną o wysokości w świetle nieprzekraczającej 2,6m,</p> <p>e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>f) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego – zbliżony do równoległego do 1KDW, z wyjątkiem działki narożnej,</p> <p>h) kalenica budynku mieszkalnego na wysokości do 8,5m od poziomu parteru,</p> <p>i) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>k) minimalna intensywność zabudowy 0,10,</p> <p>l) maksymalna intensywność zabudowy 0,30,</p> <p>m) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>o) obsługa komunikacyjna działki narożnej z istniejącej drogi gminnej (poza granicami opracowania), pozostałych działek z 1KDW.</p>
2MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo - garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Na terenie elementarnym mogą wystąpić fragmentarycznie złożone warunki gruntowe; kategorię geotechniczną obiektów budowlanych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,</p> <p>b) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt2,</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze z wyjątkiem przypadku opisanego w lit. d,</p> <p>d) posadowienie parteru budynku nie wyżej niż 30cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,5m dopuszcza się takie ukształtowanie bryły budynku, w którym wykorzystując naturalny spadek terenu, kondygnacja piwniczna od strony niżej położonego terenu może stanowić dodatkową kondygnację nadziemną o wysokości w świetle nieprzekraczającej 2,6m,</p> <p>e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>f) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego – nie określa się,</p> <p>h) kalenica budynku mieszkalnego na wysokości do 8,5m od poziomu parteru,</p> <p>i) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>k) minimalna intensywność zabudowy 0,07,</p> <p>l) maksymalna intensywność zabudowy 0,30,</p> <p>m) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²,</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>o) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego 1KDX.</p>
3MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo - garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Na terenie elementarnym mogą wystąpić fragmentarycznie złożone warunki gruntowe; kategorię geotechniczną obiektów budowlanych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,</p> <p>b) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt2,</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze z wyjątkiem przypadku opisanego w lit. d,</p> <p>d) posadowienie parteru budynku nie wyżej niż 30cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,5m.dopuszcza się takie ukształtowanie bryły budynku, w którym wykorzystując naturalny spadek terenu, kondygnacja piwniczna od strony niżej położonego terenu może stanowić dodatkową kondygnację nadziemną o wysokości w świetle nieprzekraczającej 2,6m,</p> <p>e) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p>

	<p>f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego: - na działkach zlokalizowanych przy 1KDX – zbliżony do równoległego do 1KDX, - na działkach zlokalizowanych przy 1KDW – zbliżony do równoległego do 1KDW, - na działce narożnej – nie określa się,</p> <p>h) kalenica budynku mieszkalnego na wysokości do 8,5 m od poziomu parteru,</p> <p>i) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>k) minimalna intensywność zabudowy 0,10,</p> <p>l) maksymalna intensywność zabudowy 0,30,</p> <p>m) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>o) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW i ciągu pieszo-jezdnego 1KDX.</p>
1ZN	<p>Tereny zieleni naturalnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zieleń naturalna na stromym zboczu o spadku do 20%.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu: a) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, b) dopuszcza się podział, c) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §11 ust.2 pkt9.</p>
2ZN	<p>Tereny zieleni naturalnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zieleń naturalna w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego rowu melioracyjnego.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu: a) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, b) zasady podziału jak na rysunku planu, c) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §11 ust.2 pkt9.</p>
1KDW	<p>Tereny komunikacji - droga wewnętrzna.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna obsługująca zespół działek, zakończona placem nawrotowym.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 10,0m, b) nawierzchnia utwardzona lub przepuszczalna.</p>
1KDX	<p>Tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne; sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa 8,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.</p>

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości – **załącznik Nr2**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1U	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa jako inwestycja celu publicznego.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, elementy małej architektury z zielenią towarzyszącą, urządzenia wypoczynku i rekreacji.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu oraz zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt2, b) prowadzona działalność nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiednich nieruchomościach, c) przez teren przebiega rów melioracji szczegółowej, obowiązują zapisy zawarte w §6 ust.1 pkt. 4, d) wysokość budynku usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, e) kierunku kalenicy głównej – nie określa się, f) kalenica budynku na wysokości do 8,50m od poziomu parteru; posadowienie parteru budynku nie wyżej niż 30cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji, g) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki, i) minimalna intensywność zabudowy 0,05, j) maksymalna intensywność zabudowy 0,20,</p>

	<p>k) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m², l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, m) obsługa komunikacyjna z dróg poza granicami planu, n) parkowanie w granicach terenu elementarnej, o) istniejąca na terenie infrastruktura techniczna do adaptacji, p) przez teren elementarny przebiega infrastruktura techniczna; dopuszcza się jej przebudowę i dostosowanie do nowych warunków zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, r) napowietrzna linia elektroenergetyczna NN - do przebudowy lub skablowania, s) przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV – obowiązują zapisy zawarte w §11 ust.2 pkt6.</p>
3ZN	<p>Tereny zieleni naturalnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zieleń naturalna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, b) przez teren przebiega rów melioracji szczegółowej, obowiązują zapisy zawarte w §6 ust.1 pkt. 4, c) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji opisanych w §11 ust.2pkt9 d) przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV – obowiązują zapisy zawarte w §11 ust.2 pkt6.</p>
1KK	<p>Tereny komunikacji – poszerzenie pasa drogowego o trójkąt widoczności. 1.Przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami opracowania, z przeznaczeniem pod budowę trójkąta widoczności (jak na rysunku planu). 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci podziemnej infrastruktury technicznej, chodnik, zieleń trawiasta. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejąca na terenie podziemna infrastruktura techniczna do adaptacji, b) zakazuje się wznoszenia nadziemnych obiektów budowlanych z wyjątkiem znaków drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§ 15. W granicach planu na terenie oznaczonym symbolem 1U inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych Gminy.

§ 16. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest urządzenie terenu i zabudowa usługowa na terenie oznaczonym symbolem 1U.

§ 17. W granicach planu tracą moc ustalenia planu pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda, miejscowości Majdy jednostka D, uchwalonego uchwałą Nr VII/64/99 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 czerwca 1999r. odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko -Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stawiguda.

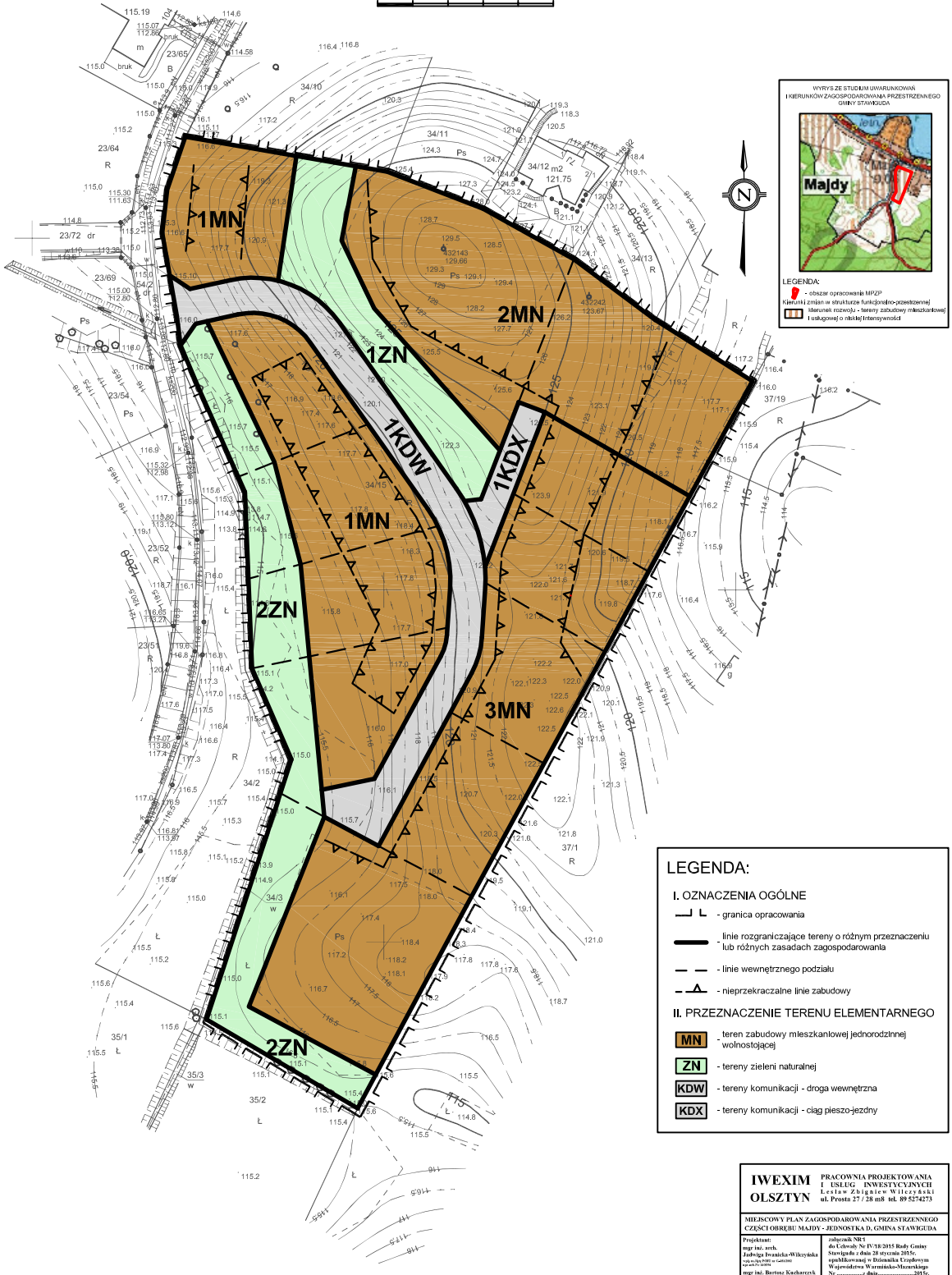
Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wiczorek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr IV/18/2015
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 28 stycznia 2015r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU MAJDY - JEDNOSTKA D, GMINA STAWIGUDA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW ZAGOSPODAROWAŃ PRZESTRZENNYCH GMINY STAWIGUDA

LEGENDA:
 - obszar opracowania MPZP
 - teren zielony w strukturze funkcjonalno-przeznaczeniowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - tereny zabudowy o niskiej intensywności

LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalne linie zabudowy

II. PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

- MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- ZN** - tereny zieleni naturalnej
- KDW** - tereny komunikacji - droga wewnętrzna
- KDX** - tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny

IWEXIM OLSZTYN PRACOWNIA PROJEKTOWANIA I USŁUG INŻYNIERSKICH
 Lesława Zbigniewa Włoczyńskiego
 ul. Prosta 27/28 m8 tel. 89 5274273

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU MAJDY - JEDNOSTKA D, GMINA STAWIGUDA

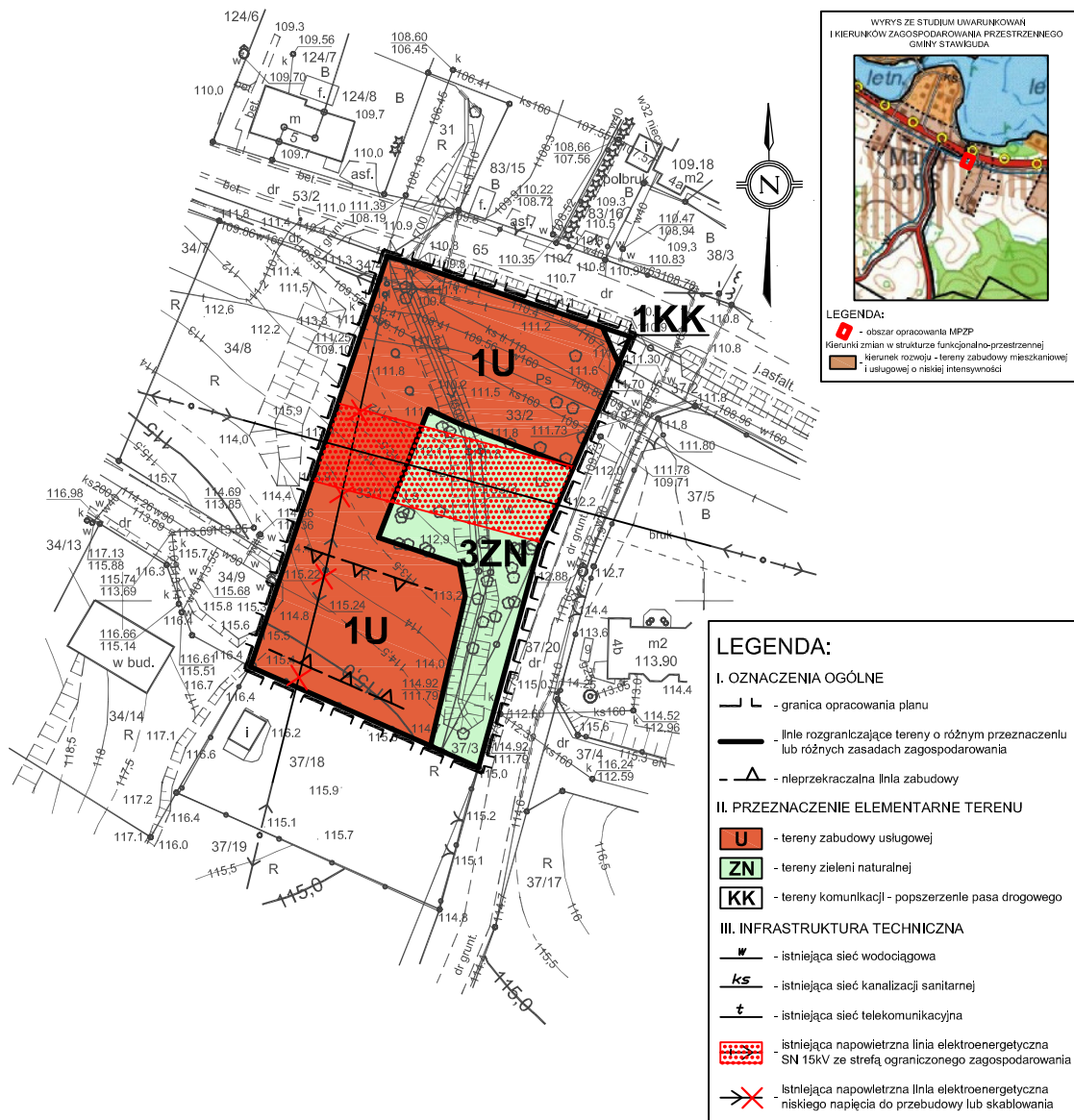
Projektant: mgr inż. arch. Jarosław Brzozka-Włoczyński
 2015.01.28 - 2015.01.28
 mgr inż. Bartosz Kucharczyk

Pracownik SEP do Uchwały Nr IV/18/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 stycznia 2015r.
 upoważniony w Brzozka-Włoczyński
 Województwo Warmińsko-Mazurskie
 Nr 2015.01.28 - 2015.01.28

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IV/18/2015
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 28 stycznia 2015r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MAJDY - JEDNOSTKA D, GMINA STAWIGUDA

SKALA 1:1000



IWEXIM OLSZTYN		PRACOWNIA PROJEKTOWANIA I USŁUG INWESTYCYJNYCH Lesław Zbigniew Wileczyński ul. Prosta 27 / 28 m8 tel. 89 5274273
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MAJDY - JEDNOSTKA D, GMINA STAWIGUDA		
Projektant: mgr inż. arch. Jadwiga Iwanicka-Wileczyńska ul. Wolności 10/11, 15-001 Olsztyn tel. 89 527 42 73	zalicznik NR 2 do Uchwały Nr IV/18/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 stycznia 2015r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr z dnia 2015r.	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/18/2015
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 28 stycznia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12 czerwca 2012r. poz.647 z późn. zm.), uwagi jakie wpłynęły do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda, zostały rozstrzygnięte Uchwałą Nr IV/17/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 stycznia 2015r.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/18/2015

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 28 stycznia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy – jednostka D, gmina Stawiguda do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy należą:

- 1) urządzenie terenu i zabudowa usługowa na terenie oznaczonym symbolem 1U.