



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 8 lutego 2017 r.

Poz. 607

UCHWAŁA NR XX/216/2016 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 15 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H, zwaną dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr VIII/64/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stawiguda o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granic zmiany planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym,
 - 5) granic udokumentowanego złoża kopaliny,
 - 6) oznaczeń przeznaczenia terenów.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku oraz najdalej wysuniętych elementów budynku, takich jak np.: przedsionki, podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, tarasy, balkony, loggie, gzymsy, okapy,
- 3) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem, a dachem stromym, o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi,

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Tereny oznaczone symbolem:

- 1) 1MN przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) 1MU przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej (poprawa zagospodarowania terenów przyległych),
- 3) 1U przeznaczona na cele usług,
- 4) 1ZL przeznaczona na cele leśne.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolem 1MN,
- 2) jak na cele mieszkaniowo-usługowe dla terenów oznaczonych symbolem 1MU.

2. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

3. Ustala się zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia i telekomunikacyjnych.

4. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum.

5. Ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień.

6. Tereny oznaczone symbolami 1MN i 1MU leżą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi do w/w ustawy.

7. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

8. W granicach planu znajdują się granice udokumentowanego złoża kopalin, którego eksploatacja została zaniechana (kod kopaliny 38).

§ 6. W granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie z tytułu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych.

1. Nie wyznacza się terenów ani nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m².

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej - 500 m².

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 2000 m².

5. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania innych terenów w tym podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują obszary przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 9. 1. Miejsca parkingowe, w tym garaże należy realizować w granicach działki według minimalnego wskaźnika:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej i 3 miejsca na 10 zatrudnionych lub użytkowników.

2. Wyznacza się minimalną ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu skablowania lub przeniesienia linii wysokiego napięcia wprowadza się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzania drzew w pasie technologicznym od linii wysokiego napięcia oznaczonym odpowiednio na rysunku planu.

2. Teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z przeznaczeniem (ograniczenie nie dotyczy obiektów zagospodarowania placu budowy).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1MN**:

- 1) na każdej z działek zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 30%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ustala się w przedziale od 0,1 do 0,3
- 5) budynki mieszkalne należy realizować o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym (wysokość w przedziale 6 ÷ 10 m),

- 6) poziom posadowienia parteru w budynkach mieszkalnych nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji; należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m;
- 7) w bryle budynku mieszkalnego może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 8) budynki gospodarcze lub garażowe należy realizować:
 - a) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej (w przedziale $3 \div 6$ m)
 - b) dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 9) zadaszenia budynków należy:
 - a) realizować w formie dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$,
 - b) kryć dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym,
- 10) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach,
- 11) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy realizować w wysokości nie więcej niż 1,50m z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła z zakazem realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 12) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy i obiekty małej architektury itp.),
- 13) ustala się dojazd do terenu poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MU:

- 1) teren przeznaczony się na poprawę zagospodarowania terenu przyległego bez możliwości realizacji zabudowy,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu ustala się w wielkości 80%,

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1U:

- 1) na każdej z działek zezwala się na lokalizację jednego budynku usługowego i jednego budynku magazynowego,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 20%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 25%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ustala się w przedziale od 0,05 do 0,3
- 5) budynki należy realizować o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym (wysokość w przedziale $4 \div 10$ m),
- 6) poziom posadowienia parteru w budynkach nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji; należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m;
- 7) zadaszenia budynków należy kryć dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $15^\circ \div 45^\circ$,
- 8) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15° bez ustalania rodzaju pokrycia dachu i jego kolorystyki,

- 9) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy realizować w wysokości nie więcej niż 1,50m z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła z zakazem realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach,
- 11) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojzdy i obiekty małej architektury itp.),
- 12) ustala się dojazd do terenu poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1ZL:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami,
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu ustala się w wielkości 90%,
- 4) ustala się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury o ile nie naruszają one przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę.

1. W celach bytowych i przeciwpożarowych każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.
3. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci w granicach działek budowlanych.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków.

1. Zgodnie z właściwą uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego teren 1MN objęty jest aglomeracją Olsztyn. Odprowadzenie ścieków przez przyłączenie działek do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni znajdującej się poza obszarem opracowania powinno nastąpić do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
2. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych.

§ 17. Doprowadzanie gazu ziemnego do obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w energię elektryczną.

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.
2. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych.
3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 19. Budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie, gazem ziemnym, energią elektryczną, lub z indywidualnych źródeł ciepła z wykluczeniem paliw wysokoemisyjnych.

§ 20. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 21. 1. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

2. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

3. Zasady przyłączeń powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

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

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 23. W granicach planu ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 24. 1. Część terenu w granicach planu uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa decyzją Nr RR-Nr-6112/30/03;

2. Nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne użytki rolne klasy III położone w granicach terenu 1MN, których powierzchnia nie przekracza 0,5ha, w większej części leżą w obszarze zwartej zabudowy i które położone są w odległości nie mniejszej niż 50m od działki budowlanej i od drogi publicznej.

§ 25. W granicach planu traci moc uchwała nr XIII/93/03 Rady Gminy Stawiguda z dnia 12.12.2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 6 z dnia 19.01.2004 Poz. 120)

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wieczorek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/216/2016
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 15 grudnia 2016 r.

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Stawiguda, rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Nie przewiduje się budowy dróg publicznych oraz nie przewiduje się budowy sieci infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.