

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Stawiguda**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, 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 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne gmina Stawiguda”, zwany dalej planem – stanowiący w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej w m. Pluski, gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/187/05 z dnia 10 lutego 2005 roku oraz w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Pluszne w obrębie Pluski, gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/268/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 roku.

**§ 2.** Granice planu zostały określone w Uchwale Nr IX/58/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Pluski, , gmina Stawiguda.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne gmina Stawiguda”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
  - TI – tereny infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) 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) 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;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

**§ 6.1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) obszaru stumetrowej strefy ochronnej jeziora Pluszne;

5) przeznaczenia terenów.

**§ 7.** 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 § 23;

2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy otaczającej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych i kolorystyki elewacji tradycyjnych,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;

6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych;

7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na jednym budynku – przy czym szyldy należy montować wyłącznie na ścianach budynków;

8) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) tereny objęte planem zlokalizowany są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) tereny objęte planem zlokalizowane są w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” (kod obszaru PLB280007), w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego.

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

**§ 12.** 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” (kod obszaru PLB280007) – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

- 3) tereny górnicze – nie występują;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

6) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) część terenu objętego planem położona jest w granicach aglomeracji Stawiguda wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XIII/328/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Stawiguda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Stawiguda oraz Uchwały Nr XX/474/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. zmieniającej uchwałę Nr XIII/328/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Stawiguda oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Stawiguda;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

4) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej od strony ulicy Polnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

13) 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.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj oraz drogi wewnętrzne położone poza planem;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

**§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.**

**§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.**

**§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 23. 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
<b>MNZ.01</b> <b>MNZ.02</b> <b>MNZ.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</li> <li>2) dopuszczyć się lokalizację komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;</li> <li>3) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami MNZ.01 i MNZ.03, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest na obszarze 100-metrowej strefy ochronnej jeziora Pluszne, w której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;</li> <li>4) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>6) od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</li> <li>7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 9,0 m;</li> <li>b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;</li> </ol> </li> <li>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</li> <li>10) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li> <li>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni;</li> <li>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20;</li> <li>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,06 do 0,40;</li> <li>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, w tym nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych;</li> <li>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu;</li> <li>16) dojazd do działek należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01;</li> <li>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>

MNZ.04

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni**

- 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku obsługi osiedla, budynku gospodarczo-garażowego, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 3) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków przeznaczenia podstawowego – 9,0 m;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 9) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;
- 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni;
- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50;
- 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 15) dojazd do działek należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01;
- 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

US.01

**Tereny sportu i rekreacji**

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 100 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 6,0 m;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni w kolorze czerwieni;

	<p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,30;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>12) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej położonej poza planem;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;</p> <p>3) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 200 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 m;</p> <p>6) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni w kolorze czerwieni;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;</p> <p>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>Kpj.01</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>TI.01</b>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda



## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan obejmuje tereny oznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele mieszkaniowe i usługowe.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Stawiguda podjęła Uchwałę Nr XVII/168/2016 z dnia 04 lipca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. W niedalekim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym istnieje możliwość wyposażenia obszaru planu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczną, natomiast w zakresie komunikacji poszczególne działki będą obsługiwane zjazdami z projektowanego ciągu komunikacji wewnętrznej połączonego z drogą publiczną gminną oraz drogami wewnętrznymi.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.