

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY STAWIGUDA
z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, przy ulicy Rozwojowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VII/44/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, przy ulicy Rozwojowej zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, uchwalonego Uchwałą nr XIII/98/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.04.2008 r.
3. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, przy ulicy Rozwojowej” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Stawiguda** stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
 - 5) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów

- szczególnego zagrożenia powodnią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 11) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,

- 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, iż tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się, iż w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8.

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

1. W zakresie systemów komunikacji, obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnia publiczna droga gminna klasy lokalnej oznaczona w planie symbolem **1KDL**;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) dla terenów zabudowy usługowej ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **U**, **KDL** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **U** z ujęć własnych;
 - 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
 - 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych,
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, iż dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

§9.

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. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
4. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W pasie ochrony funkcyjnej terenu wyznaczonym wokół istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 6,5 m od osi linii w obie strony, ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych, norm oraz zasad branżowych.

§11.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony w planie symbolem **1KDL**.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

§12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla terenu funkcjonalnego **U** – 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **U** – 30 m;
 - 3) nie określa się kątów położenia granic działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **U** w stosunku do pasa drogowego;
4. Nie ustala się parametrów na pozostałych terenach funkcjonalnych.
5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

§13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) **U** – 30 %,
 - 2) **KDL** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) wiat i altan,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe i wiaty lokalizować w drugiej linii od drogi krajowej, za budynkami użytkowymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70 (70%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;

- 5) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – nie wyżej niż 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi,
 - c) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, panele, kasetony elewacyjne, szkło, stal, blacha, tynki w odcieniach barw pastelowych,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla wiat, altan:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi,
- 7) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m,
- 8) ustala się wysokość pylonów reklamowych – nie wyżej niż 25,0 m,
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych - nie wyżej niż 15,0 m,
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000 m².

§15.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego, oznaczonego w planie symbolem **1KDL** – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych - nie wyżej niż 15,0 m;

- 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§16.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda