



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 26 stycznia 2021 r.

Poz. 380

### UCHWAŁA NR XXIX/242/2020 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila**

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 z późniejszymi 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) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila”, zwany dalej planem - stanowiący zmiany planów miejscowych o nazwach: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda miejscowości Majdy jednostka C” uchwalona Uchwałą Nr XXIV/230/01 z dnia 28 grudnia 2001 roku, „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Majdy - jednostka C, gmina Stawiguda” uchwalony Uchwałą Nr IV/21/2015 z dnia 28 stycznia 2015 roku.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XII/86/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 12 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Majdy, gmina Stawiguda.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila”;
- 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;
- 5) z rozstrzygnięcia dotyczącego danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział 1.**

### **Ustalenia ogólne - dotyczące całego terenu.**

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - ZN - tereny zieleni naturalnej,
  - ZL - tereny lasów,
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - 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) budynku adaptowanym - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;
- 2) 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;
- 3) 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 wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy należy przyjmować odległości budynków od granic działek sąsiednich, istniejącej infrastruktury technicznej i lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych - należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu posadowienia parteru budynku do kalenicy głównej, 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) pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 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 ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 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) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:
  - a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m,
  - b) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, beton architektoniczny;
- 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;
- 8) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23;
- 6) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
  - a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
  - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe - przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### § 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 zielen i ukształtowanie terenu oraz 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 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) tereny górnicze - nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 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 - 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni.

**§ 15.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny elementarne ZL.01 i ZL.02 obejmujące grunty leśne (Ls - lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) tereny elementarne ZN.01, ZN.02, ZN.03 i ZN.04 ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz ukształtowanie terenu posiadają skomplikowane i złożone warunki gruntowe na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w granicach terenu elementarnego KDW.01 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z oznaczonym pasem ochrony funkcyjnej istniejącej linii w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony na którym występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

**§ 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 z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.01 i ZL.02 obejmujących grunty leśne (Ls);
- 4) 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 infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 5) 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, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;
- 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 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) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m mierząc od osi linii w obie strony - oznaczonej na rysunku planu,
  - b) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczony na rysunku planu pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) 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 - zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się - linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować 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 drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.01 i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj.01 i Kpj.02 oraz przebiegającą od strony wschodniej drogę gminną nr 162007N i nr 162008N położoną poza planem;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu 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 - budowa obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowa, przebudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

## Rozdział 2.

### 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>MN.01</b>                              | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b><br/>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>2) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>7) poziom posadowienia parteru budynku - nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego - 9,0 m,</li> <li>b) budynku gospodarczego lub garażowego - 6,0 m,</li> <li>c) pozostałych obiektów budowlanych - 5,0 m;</li> </ol> </li> <li>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</li> <li>10) geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu - dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</li> </ol> |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,10 do 0,90;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>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;</p> <p>16) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub z drogi gminnej nr 162008N położonej poza planem;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>MN.02</b><br><b>MN.03</b><br><b>MN.04</b><br><b>MN.05</b> | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) od lasu zlokalizowanego w granicach terenów elementarnych ZL.01 i ZL.02 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynku - nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego - 9,0 m,</p> <p>b) budynku gospodarczego lub garażowego - 6,0 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych - 5,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>10) geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu - dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,10 do 0,90;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej</p> |



|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p>niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu;</p> <p>16) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub z drogi gminnej nr 162007N położonej poza planem;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>                                                                                                            |
| <b>ZN.01</b><br><b>ZN.02</b><br><b>ZN.03</b><br><b>ZN.04</b><br><b>ZN.05</b> | <p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</p> <p>2) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.04;</p> <p>3) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z przylegającymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolem MN.</p>                                          |
| <b>ZL.01</b><br><b>ZL.02</b>                                                 | <p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) tereny elementarne obejmujące grunty leśne (Ls - lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KDW.01</b>                                                                | <p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni - 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p> |
| <b>Kpj.01</b><br><b>Kpj.02</b>                                               | <p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TL.01</b><br><b>TL.02</b>                                                 | <p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b></p> <p>1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Rozdział 3.

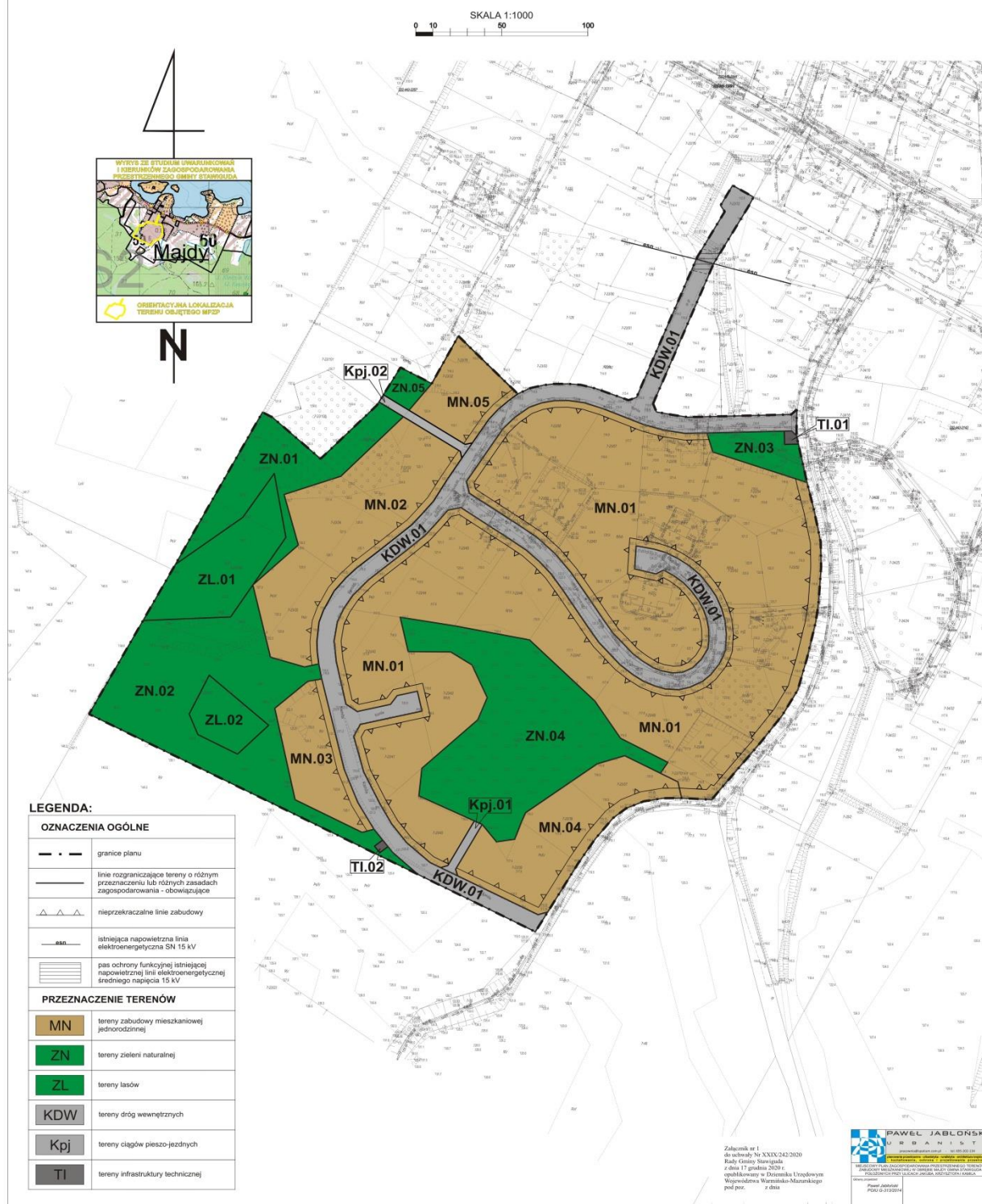
#### Ustalenia końcowe.

§ 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  
Grzegorz Niski

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
W OBREBIE MAJDY GMINA STAWIGUDA POŁOŻONYCH PRZY ULICACH JAKUBA, KRZYSZTOFA I KAMILA



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXIX/242/2020  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 19 listopada 2020 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 14 października 2020 r. do dnia 04 listopada 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXIX/242/2020  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXIX/242/2020  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie dotyczące danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Majdy, gmina Stawiguda położonych przy ulicach Jakuba, Krzysztofa i Kamila stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

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

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi w 2001 roku i 2015 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele mieszkaniowe oraz zieleni naturalnej i zieleni leśnej.

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.

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 XVI/168/2016 z dnia 04 lipca 2016 r. w sprawie oceny 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 dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną i są położone przy drodze publicznej oraz wewnętrznej wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z przylegającej drogi publicznej oraz wewnętrznej.

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.