



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 2 lutego 2017 r.

Poz. 485

### UCHWAŁA NR XX/217/2016 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 15 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Bartąg – jednostka E, gmina Stawiguda**

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

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Bartąg – jednostka E, gmina Stawiguda, zwaną dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr VIII/66/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Bartąg – jednostka E, gmina Stawiguda.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

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

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

## **Rozdział 2.**

### Ustalenia ogólne

**§ 3. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Teren oznaczony symbolem 1U przeznacza się na cele usług.

**§ 4. 1.** W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

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

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

3. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi do w/w ustawy. Teren w granicach planu leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz obszarze Natura 2000 - „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” (kod obszaru PLB280007).

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

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

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

2. Teren w granicach planu stanowi działkę budowlaną.

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

1. W granicach planu:

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

2. Ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych WN:

- 1) w odległości 6,44m od skrajnego, najniżej zawieszonego przewodu fazowego zakazuje się lokalizacji budynków z zastrzeżeniem pkt. 2),
- 2) w pasie technologicznym od linii wysokiego napięcia wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

3) w odległości 5,5 m od linii wysokiego napięcia zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej, tworzenia hałd oraz nasypów.

§ 9. 1. Miejsca parkingowe, w tym garaże należy realizować w granicach działki w ilości 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej i 3 miejsc na 10 zatrudnionych lub użytkowników.

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

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

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

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

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 30%,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 40%,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ustala się w przedziale od 0,1 do 0,5,
- 4) budynki należy realizować o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym (wysokość w przedziale 4 ÷ 10 m),
- 5) poziom posadowienia parteru w budynkach nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji; należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m;
- 6) zadaszenia budynków należy kryć dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15° ÷ 45°,
- 7) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 15° bez ustalania rodzaju pokrycia dachu i jego kolorystyki,
- 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach,
- 9) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy realizować w wysokości nie więcej niż 1,50m z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła z zakazem realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy i obiekty małej architektury itp.),
- 11) ustala się dojazd do terenu poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu,

### Rozdział 4.

#### Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę.

1. W celach bytowych i przeciwpożarowych każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci w granicach działek budowlanych.

### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków.**

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się inny sposób odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych.

### **§ 14. Doprowadzanie gazu ziemnego do obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi.**

### **§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w energię elektryczną.**

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

2. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych.

3. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 21.** W granicach planu traci moc uchwała nr XXVIII/259/02 Rady Gminy Stawiguda z dnia 12.12.2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Bartąg - jednostka E (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 125 z dnia 07.10.2002 Poz. 1805)

**§ 22. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Wiczorek**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/217/2016  
 RADY GMINY STAWIGUDA Z DNIA 15 GRUDNIA 2016 R.

## RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE BARTĄG - JEDNOSTKA E, GMINA STAWIGUDA

SKALA 1:1000

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STAWIGUDA**



**OZNACZENIA:**

- GRANICA ZMIANY PLANU**
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM**
- PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:**
- U ZABUDOWY USŁUGOWEJ**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/217/2016  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

### **ROZTRZYGNIECIE**

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

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

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