



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 25 listopada 2022 r.

Poz. 5137

### UCHWAŁA NR LIV/477/2022 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 27 października 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz uchwały nr XL/336/2021 z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda uchwalonego uchwałą nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r. Rada Gminy Stawiguda uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (załącznik w wersji elektronicznej).

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) 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;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) zasad ochrony przyrody – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu elementarnego i cyfrowo-literowe oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowania podanego w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obszaru chronionych na podstawie przepisów odrębnych: położenia planu w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Olsztyn.

3. Ustalenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2.** **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 3) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo-literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) pasie ochrony funkcyjnej – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

### **Rozdział 3. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) UN – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 3) ZI – teren zieleni izolacyjnej;
- 4) WS – teren wód śródlądowych stojących;
- 5) KD(L) – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KD(D) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym IUN lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) zakazuje się dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 2UN i 1MNU lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenu elementarnego i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na bryle budynku;
- 3) na bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 213 - Olsztyn. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) nakazuje się dla zabudowy usługowej wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ich powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

3. Obszar objęty planem miejscowym nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Adaptuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.

3. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 8.** 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. W granicach planu występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust. 1.

2. W granicach planu nie wyznacza się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
- 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego:

1) oznaczonego symbolem literowym UN:

- a) minimalna powierzchnia działek – 2000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
- c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

2) oznaczonego symbolem literowym MNU:

- a) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
- c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym 1KD(D) oraz drogi w bezpośrednim sąsiedztwie planu, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem literowym cyfrowo-literowym 1KD(D);
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UN: minimum 1,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;

- b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym MNU: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal użytkowy;
- c) wyznacza się następujące zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 1KD(D) oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UN i MNU pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZI w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
  - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej  $\varnothing 40$  mm;
  - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - b) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
    - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 100$  mm;
    - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 40$  mm;

- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
- do gruntu w granicach własnej działki,
  - do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
- 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne 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;
- 4) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UN i MNU dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

**§ 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) UN, MNU – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**§ 13.** Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 i 2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

#### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1UN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę realizować jako usługi nieuciążliwe;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
    - c) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,35;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
    - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
    - c) wysokość pylonu reklamowego: nie wyżej niż 10 m;
    - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) i c): nie wyżej niż 5 m;
  - 5) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy płaskie;
    - b) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.
      - dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 2UN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę realizować jako usługi nieuciążliwe;
    - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
    - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,6;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) usytuowanie ścian zewnętrznych budynku: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglatego;
  - c) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.
    - dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) zakazuje się realizacji usług w budynkach wolnostojących;
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - d) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;

- d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
- e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - c) w budynkach zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się realizacji dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20° lub dachów płaskich;
  - d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.
    - dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZI. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi 1ZI, 2ZI, 3ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojść i dojazdów oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
  - b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci pomostów rekreacyjnych o długości całkowitej do 10 m.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowymi KD(L). Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym 1KD(L) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo-literowym 1KD(L) – zmienna do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

**§ 19.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowymi KD(D). Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym 1KD(D) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo-literowym 1KD(D) – stała, 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

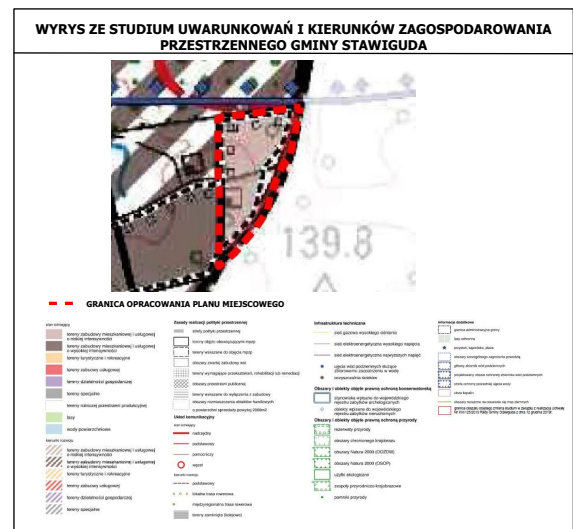
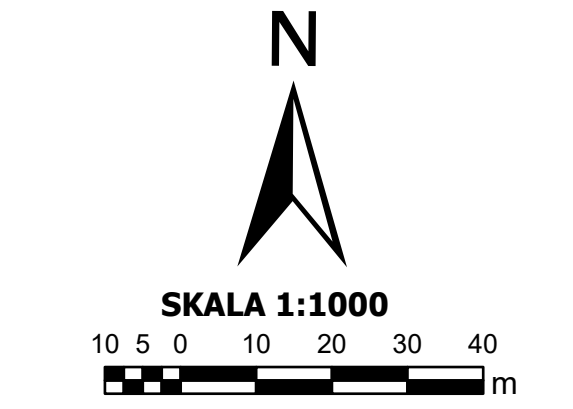
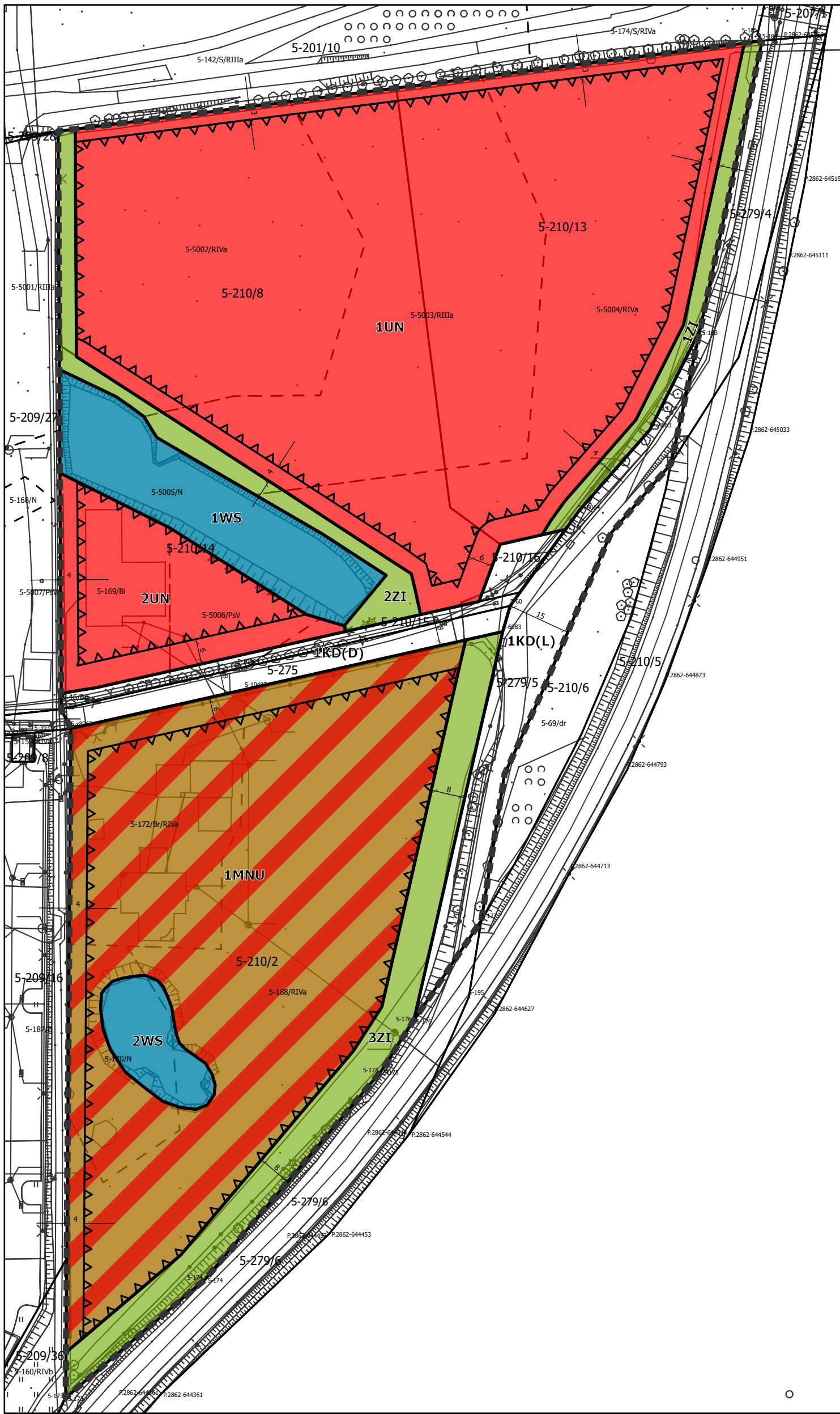
3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

#### **§ 20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Niski**



**USTALENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- UN - TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI
- ZI - TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WS - TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH STOJĄCYCH
- KD(L) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD(D) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

**USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 213 - OLSZTYN

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/477/2022

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 października 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE JAROTY, GMINA STAWIGUDA, PRZY UL. JAKUBOWEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stawiguda rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stawiguda załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>WYŁOŻENIE</b> - od 13 czerwca 2022 r. do 5 lipca 2022 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 20 lipca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej										

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/477/2022  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stawiguda rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/477/2022

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr XL/336/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 3,17 ha, położony w obrębie geodezyjnym Jaroty w gminie Stawiguda. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Stawiguda, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w szczególności w związku z lokalizacją obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 213 - Olsztyn, w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu,
- b) nakaz dla zabudowy usługowej wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników,
- c) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych,

d) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ich powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej,

f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

g) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a. dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b. dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) Wójt Gminy Stawiguda pismem z dnia 13 lipca 2021 r. wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za pośrednictwem Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego o wyrażenie opinii, rozpatrzenie wniosku i wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy III (RIIIa) na cele nierolnicze. Wnioskiem objęte zostały grunty o łącznej powierzchni 0,4819 ha, położone w granicach działek 210/8, 210/13 i 210/14 w obrębie Jaroty, gm. Stawiguda. Decyzją z dnia 23 września 2022 r. (znak pisma: DNI.tr.602.246.2022) Minister wyraził zgodę na przeznaczenie wnioskowanych gruntów, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu swojej decyzji organ wskazał, iż: „Z dokumentów załączonych do wniosku wynika, że grunty, na których przeznaczenie na cele nierolnicze wyraża się zgodę, zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych oraz terenów przeznaczonych na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych. Takie usytuowanie wnioskowanych gruntów oznacza, że zlokalizowana na nich zabudowa będzie stanowić uzupełnienie istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów przyległych z możliwością jednoczesnego wykorzystania infrastruktury technicznej. Ponadto wnioskowane grunty stanowią niewielką enklawę użytków rolnych klasy IIIa – otoczoną użytkami niższych klas bonitacyjnych, które w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznacza się na cele nierolnicze.”.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UN, MNU oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje tereny dróg publicznych następujących klas: lokalnej i dojazdowej.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu uchwały nr XL/336/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jodłowej podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stawiguda oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy Stawiguda, ul. Olsztyńska 10, 11-034 Stawiguda.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 13 czerwca 2022 r. do 5 lipca 2022 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (15 czerwca 2022 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 20 lipca 2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

#### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska

oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

### **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Stawiguda w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usług nieuciążliwych w obrębie Jaroty.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

## **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Rada Gminy Stawiguda w dniu 4 lipca 2016 r. przyjęła uchwałę nr XVI/168/2016 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie.

## **V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.