



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 10 października 2018 r.

Poz. 4226

UCHWAŁA NR XL/399/2018 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, gmina Stawiguda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz Uchwały Nr XIII/136/2016 Rady Gminy Stawiguda z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, gmina Stawiguda, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda Rada Gminy Stawiguda uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, gmina Stawiguda, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w miejscowości Bartąg w gminie Stawiguda w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XIII/136/2016 Rady Gminy Stawiguda z dnia 3 marca 2016 r.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Ti;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 9 uchwały;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 11 uchwały;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 12 uchwały;
- 15) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;
- 16) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 15 uchwały;
- 17) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy - § 16 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle określony i obowiązujący:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu składające się z symbolu literowego przeznaczenia oraz numeru porządkowego;
- 4) granica terenu objętego planem;

2. Przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej pokazano informacyjnie.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) jednostce mieszkaniowej - należy przez to rozumieć teren lokalizacji budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania urządzeniami wymaganymi przepisami prawa budowlanego i ustaleniami planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Stawiguda, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- 9) wysokości zabudowy podanej w metrach – należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynku określony w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i wewnętrznych nie wyższe niż 1,60 m; należy wykonać je z materiałów takich jak kamień, drewno, cegła, elementy metalowe, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 3) Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej jak 5,00 m².
- 4) Zezwala się na zastosowanie szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 2,00 m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak szyldy dwustronne,
 - b) szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
 - c) szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Obszar objęty planem znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 3) Odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić w ramach systemu gminnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
 - b) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości nie przewiduje się.
- 2) Parametry działek budowlanych zawarte są w rozdziale III uchwały, w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc postojowych programować wg poniższych wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić 1,25 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu uznaje się jako miejsce postojowe;
 - dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług, jednak nie mniej jak dwa stanowiska.
 - d) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Min. szerokość w liniach rozgraniczających
3 KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m
5 KDW, 6 KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
9 KDW	droga wewnętrzna		10,00 m
10 KDW	droga wewnętrzna	-	6,00 m
11 KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m
12KDD	droga gminna	D /dojazdowa/	10,00- 29,00 m zgodnie z rysunkiem planu

- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg ;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - d) wody deszczowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika; wody deszczowe z dachów można zagospodarować na terenie działki własnej, bez szkody dla nieruchomości sąsiednich;
 - e) zaopatrzenie w wodę z wodociągu; zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody, studni kopanych, wierconych;
 - f) na terenie graniczącym z obszarem objętym planem występuje sieć elektroenergetyczna 15 kV; w bezpośrednim sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej, rozprzewodzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
 - h) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- i) na terenie graniczącym z obszarem objętym planem występuje sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa; w bezpośrednim sąsiedztwie sieci gazowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) zaopatrzenie w gaz – możliwość gazyfikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- l) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z § 6 pkt. 4. lit b) uchwały lub z sieci ciepłowniczej;
- m) w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

- 1) Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną nie występuje.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

symbol terenu elementarnego	ustalenia
1MW	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych w parterach budynków. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. a) Wysokość budynku maks. cztery kondygnacje nadziemne mieszkalne i usługowe, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 15,00 m. Dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci $25^{\circ} \div 40^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze czerwonym. b) Krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak – 9,70 m. c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, okładziny elewacyjne naśladujące wymienione materiały oraz tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). Dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych. d) W obrębie jednej jednostki mieszkaniowej, wydzielonej wg pkt. 4, zabudowa musi mieć jednolity charakter pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów wykończenia zewnętrznego. e) W obrębie jednej jednostki mieszkaniowej, wydzielonej wg pkt. 4, obowiązuje zachowanie jednolitej geometrii dachów - obowiązuje zbliżony kąt nachylenia i jednakowe pokrycie dachowe.

	f) Zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną. g) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: - minimalna intensywność zabudowy 0,8 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25% powierzchni terenu elementarnego. 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: Teren elementarny może być podzielony na maksymalnie cztery odrębne jednostki mieszkaniowe o powierzchni nie mniejszej niż 1,00 ha z zachowaniem warunku, że uzyskana po podziale działka budowlana będzie miała dostęp do drogi publicznej, a wielkość i gabaryty działki będą umożliwiały: - wykonanie prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków, - wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie, - wydzielenie miejsc do gromadzenia odpadów, - przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej, - wydzielenie placów zabaw dla dzieci. 5. Dopuszcza się wydzielenie na terenie elementarnym dojazdów i placów postojowych oraz działek pod infrastrukturę techniczną, stosownie do potrzeb.
2 Ti	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna. 2. Teren przeznaczony pod stację transformatorową, stację redukcyjną gazu oraz inne obiekty i sieci infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.
4 MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. a) Wysokość budynku mieszkalnego maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie więcej jak 10,00 m. Dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze czerwonym. b) Krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak – 4,20 m c) Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym.

	d) W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, okładziny elewacyjne naśladujące wymienione materiały oraz tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). e) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: - minimalna intensywność zabudowy 0,2 - maksymalna intensywność zabudowy 0,9 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej. f) Ustala się następujące parametry działek: - minimalna powierzchnia działki 1200 m².
7 MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. W obrębie terenu elementarnego możliwe jest sytuowanie jednego rodzaju zabudowy – mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub zamiennie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pod warunkiem, że teren elementarny będzie przeznaczony pod jeden rodzaj zabudowy – jednorodzinną szeregową lub jednorodzinną wolnostojącą. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. a) Wysokość budynku maks. 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej jak 10,00 m w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze czerwonym. b) Krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak – 4,20 m; c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, okładziny elewacyjne naśladujące wymienione materiały oraz tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). d) Zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną. e) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: - minimalna intensywność zabudowy 0,9 - maksymalna intensywność zabudowy 3,0 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10% powierzchni działki budowlanej - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej

	f) Ustala się następujące parametry działek: - minimalna szerokość frontu działki 7,0 m, - minimalna powierzchnia działki 300 m. 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. a) Wysokość budynku maks. 2 kondygnacje nadziemne nie więcej jak 10,00 m, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. b) Krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak – 4,20 m; c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, okładziny elewacyjne naśladujące wymienione materiały oraz tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). d) Zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną. e) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: - minimalna intensywność zabudowy 0,2 - maksymalna intensywność zabudowy 0,9 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30% powierzchni działki budowlanej f) Ustala się następujące parametry działek: - minimalna powierzchnia działki 800 m².
8 MU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwe jest sytuowanie wyłącznie usług nieuciążliwych nie powodujących pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych. 4. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku: mieszkalnego, usługowego lub łączącego obie funkcje. 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. a) Wysokość budynku maks. 2 kondygnacje nadziemne nie więcej jak 10,00 m, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub

	blachodachówką w kolorze czerwonym. W przypadku budynków wyłącznie usługowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. Budynek należy sytuować kalenicą równolegle do drogi 9 KDW. b) W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, okładziny elewacyjne naśladujące wymienione materiały oraz tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). c) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: - minimalna intensywność zabudowy 0,3 - maksymalna intensywność zabudowy 0,9 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20% powierzchni działki budowlanej. d) Ustala się następujące parametry działek: - minimalna powierzchnia działki 900 m².
3 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Klasyfikacja i parametry wg § 10 pkt. 1 lit. d) uchwały.
12KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Klasyfikacja i parametry wg § 10 pkt. 1 lit. d) uchwały.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/246/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 listopada 2013 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 grudnia 2013 r. poz. 3753, odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem przyjęto w wysokości 30%.

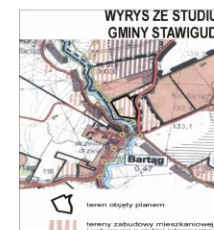
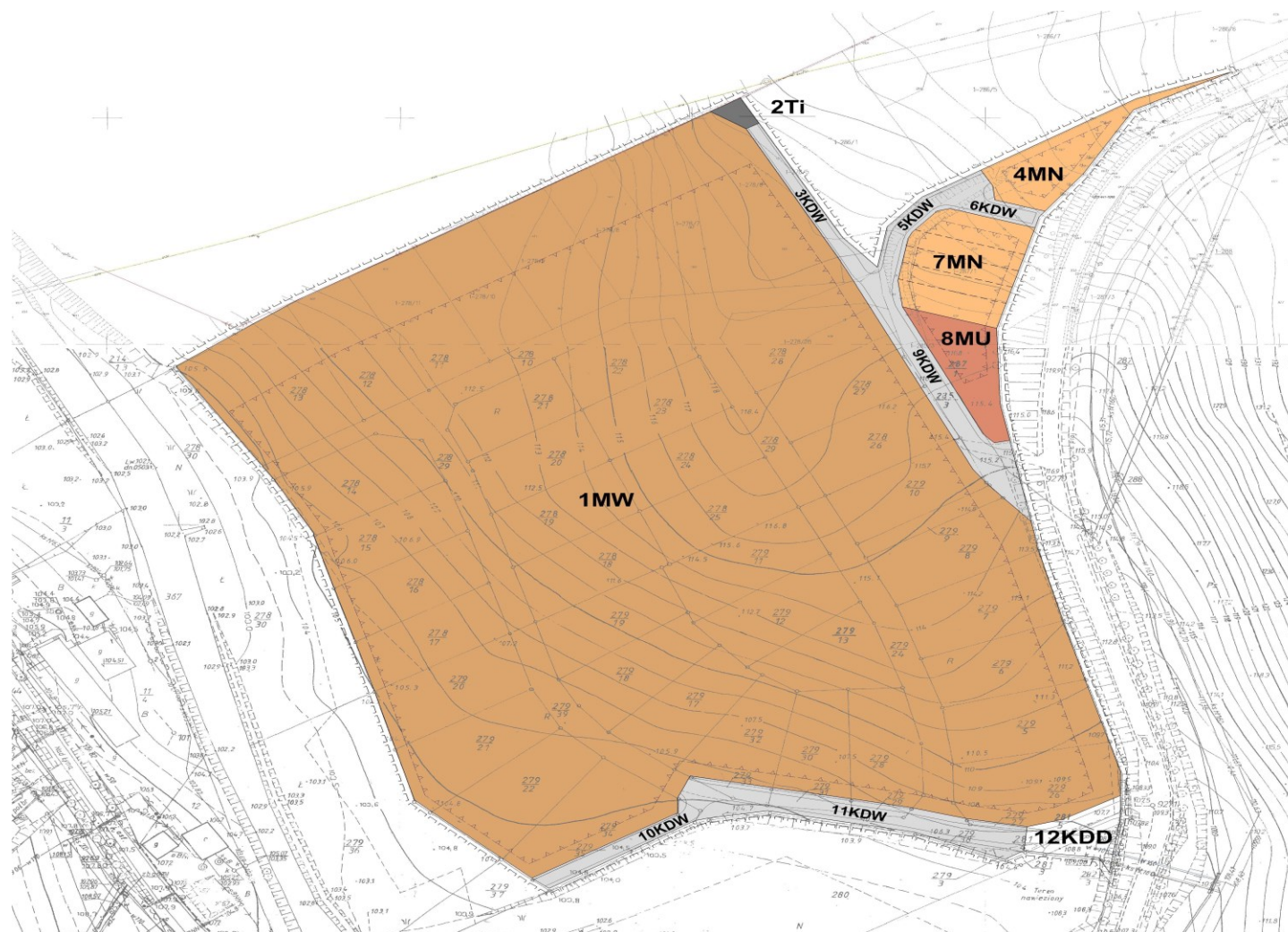
§ 16. W granicach planu inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wieczorek



LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie wewnętrznego podziału - przebieg postulowany

II. PRZEZNACZENIE TERENU

- MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MU** zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- TI** infrastruktura techniczna
- KDW** drogi wewnętrzne
- KDD** droga publiczna klasy dojazdowej
- jezdnie - przebieg postulowany

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejący wodociąg
- istniejąca kanalizacja sanitarna
- istniejąca linia napowietrzna 15 kV
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m 100m

	CZĘŚCIOWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU BARTAG, GMINA STAWIGUDA skala 1:1000
mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożen mgr inż. arch. Joanna Kozara	załącznik nr 1 do Uchwały Nr XL/189/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 27 września 2018 r. Publikacja Główny Urząd Geodezji Warmińsko-Mazurskiego 2.09.2018

**Załącznik nr 2
do Uchwały nr XL/399/2018
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 27 sierpnia 2018 r.**

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, gmina Stawiguda.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi (w dokumentacji planistycznej)	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stawiguda w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	21.05.2018 r.	Osoby fizyczne	<u>Wnoszą o:</u> Uwaga nr 1 Usunięcie zapisu: Rozdział III § 13 pkt. b) „Krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak - 9,70 m”. Wskazują, że parametry zabudowy określone w obowiązującym planie, w tym wysokość 15,00 m są wystarczające. Wprowadzane zmiany nie spowodują żadnych istotnych zmian poza pogorszeniem funkcjonalności mieszkań, w związku z tym są całkowicie bezzasadne i wręcz szkodliwe społecznie. Forsowanie takich zmian uważają za działanie na szkodę właścicieli gruntu.		Nieuwzględniona	Uzasadnienie do uwagi nr 1 Zapis określający parametry krawędzi okapu dla terenu objętego symbolem 1 MW, z jednoczesnym zachowaniem ilości kondygnacji oraz ich wysokości, nie ogranicza możliwości sposobu korzystania z nieruchomości. W związku z tym zarzut dot. pogorszenia funkcjonalności mieszkań jest bezzasadny.
2. 3.	11.06.2018 r. 11.06.2018 r.	Osoba fizyczna Osoba fizyczna (uwagi o tej samej treści)	<u>Wnoszą o:</u> Uwaga nr 2 – Zmianę przeznaczenia obszaru z 1MW na 8MN dotyczy działek ewidencyjnych o numerach od 278/10-278/17, oraz 279/20-22 i 279/3, tj. z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną celem wypełnienia zapisów studium. Skutki zmian		Nieuwzględniona	Uzasadnienie do uwagi nr 2 Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, teren objęty zmianą planu położony jest w strefie S3 w obszarze

			należy odnieść do pozostałych zapisów planu.			oddziaływania miasta Olsztyna, obejmującym rejon silnych wpływów urbanizacyjnych. Jest to rejon koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Teren opracowania zmiany planu znajduje się na terenach rozwojowych wsi Bartąg o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności. Pojęcie niskiej intensywności nie jest zdefiniowane w przepisach prawa jak również w ustaleniach Studium. Stąd różne traktowanie w planach miejscowych tego pojęcia, czego przykładem jest plan miejscowy uchwalony w obrębie Jaroty, w którym użyto pojęcia wysokiej intensywności zabudowy w stosunku do zabudowy wielorodzinnej o parametrach zbliżonych do tych przyjętych w procedowanym planie. Świadczy to o niedoprecyzowaniu zapisów Studium umożliwiające różną interpretację tego samego pojęcia. Podobnie kwestia zapisów Studium mówiących o kształtowaniu intensywności zabudowy w przestrzeni, cyt.: „w miarę oddalania się od granic miasta zabudowa mieszkaniowa powinna zmniejszać swoją intensywność, przechodząc stopniowo w zabudowę wielorodzinną o zdecydowanie ekstensywnym sposobie zainwestowania, aż do zabudowy jednorodzinnej typowej dla obszarów podmiejskich.” Na podstawie tego sformułowania nie sposób określić wyraźnej granicy pomiędzy zabudową wielo i jednorodziną. Biorąc powyższe pod uwagę należy przyjąć, że stwierdzenie braku spójności ustaleń zmiany miejscowego
--	--	--	--	--	--	---

					planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda nie ma umocowania w dokumentach planistycznych Gminy Stawiguda. Bez względu na powyższe, należy stwierdzić, że zmiana przeznaczenia terenu (z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną) na tym etapie nie może być brana pod uwagę, ponieważ zmiana przedmiotowego planu jest zmianą naprawczą. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność § 4 pkt 3 uchwały uchwalającej zmieniany plan, który zawiera definicję intensywności zabudowy w brzmieniu: „należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie jednej jednostki mieszkaniowej do powierzchni tej działki lub jednostki mieszkaniowej;” Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1073) w art. 15 ust. 1 pkt 6 nakłada obowiązek ustalania w planach miejscowych intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przy czym w interpretacji WSA powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć, jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków występujących lub planowanych na terenie (działce budowlanej). Pojęcie całkowitej powierzchni budynku określa międzynarodowa norma ISO. 9836 jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji liczonej
--	--	--	--	--	---

						w zewnętrznym obrysie murów z uwzględnieniem tarasów. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2012 r. (tj. Dz .U. z 2015 r. poz. 1422) definiuje pojęcie kondygnacji następująco: kondygnacja – „<i>należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;</i>” Tak więc dla obliczenia wskaźnika intensywności zabudowy należy brać pod uwagę powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji w tym również kondygnację podziemną. Uchwalony plan w obecnej formie (po unieważnieniu punktu 3 w § 4) nie zawiera definicji intensywności zabudowy. W praktyce oznacza to, że przy zapisanej w miejscowym planie intensywności zabudowy wielorodzinnej 0,3 i ustalonej wysokości max. 4 kondygnacje nadziemne - kondygnacja podziemna, (zakładając, że budynki będą
--	--	--	--	--	--	---

			<u>Uwaga nr 3</u> – Zmianę przeznaczenia obszaru 1MW na 3MNs dotyczy działek ewidencyjnych o numerach 278/6-278/9 i od 278/22 do 278/25 oraz od 279/11 do 279/13 z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną szeregową celem wypełnienia zapisów studium. Skutki zmian należy odnieść do pozostałych zapisów planu.		Nieuwzględniona	podpiwniczone), jest to pięciokrotnie mniej zabudowy, niż ustalono w planie w pierwotnym brzmieniu. Cytowany wyżej wyrok WSA usuwając § 4 pkt 3 Uchwały Nr XXXI/246/2013 Rady Gminy Stawiguda powoduje zbyt małą intensywność zabudowy na terenie objętym planem i całkowicie zmienia jej sens przyjęty przez Radę Gminy Stawiguda, czyni ją nieuzasadnioną społecznie i ekonomicznie. Ustalenie, bowiem wskaźnika minimalnego ma na celu racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i optymalizację nakładów kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej. Z kolei ustalenie wskaźnika maksymalnego ma chronić walory środowiska przyrodniczego lub zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. <u>Uzasadnienie do uwagi nr 3</u> Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, teren objęty zmianą planu położony jest w strefie S3 w obszarze oddziaływania miasta Olsztyna, obejmującym rejon silnych wpływów urbanizacyjnych. Jest to rejon koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Teren opracowania zmiany planu znajduje się na terenach rozwojowych wsi Bartąg o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności. Pojęcie niskiej intensywności nie jest zdefiniowane w przepisach prawa
--	--	--	--	--	------------------------	---

						jak również w ustaleniach Studium. Stąd różne traktowanie w planach miejscowych tego pojęcia, czego przykładem jest plan miejscowy uchwalony w obrębie Jaroty, w którym użyto pojęcia wysokiej intensywności zabudowy w stosunku do zabudowy wielorodzinnej o parametrach zbliżonych do tych przyjętych w procedowanym planie. Świadczy to o niedoprecyzowaniu zapisów Studium umożliwiające różną interpretację tego samego pojęcia. Podobnie kwestia zapisów Studium mówiących o kształtowaniu intensywności zabudowy w przestrzeni, cyt.: „w miarę oddalania się od granic miasta zabudowa mieszkaniowa powinna zmniejszać swoją intensywność, przechodząc stopniowo w zabudowę wielorodzinną o zdecydowanie ekstensywnym sposobie zainwestowania, aż do zabudowy jednorodzinnej typowej dla obszarów podmiejskich.” Na podstawie tego sformułowania nie sposób określić wyraźnej granicy pomiędzy zabudową wielo i jednorodziną. Biorąc powyższe pod uwagę należy przyjąć, że stwierdzenie braku spójności ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda nie ma umocowania w dokumentach planistycznych Gminy Stawiguda. Bez względu na powyższe, należy stwierdzić, że zmiana przeznaczenia terenu (z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną) na tym etapie nie może być brana pod uwagę, ponieważ zmiana przedmiotowego planu
--	--	--	--	--	--	---

					jest zmianą naprawczą. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność § 4 pkt 3 uchwały uchwalającej zmieniający plan, który zawiera definicję intensywności zabudowy w brzmieniu: „<i>należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie jednej jednostki mieszkaniowej do powierzchni tej działki lub jednostki mieszkaniowej;</i>” Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1073) w art. 15 ust. 1 pkt 6 nakłada obowiązek ustalania w planach miejscowych intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przy czym w interpretacji WSA powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć, jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków występujących lub planowanych na terenie (działce budowlanej). Pojęcie całkowitej powierzchni budynku określa międzynarodowa norma ISO. 9836 jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji liczonej w zewnętrznym obrysie murów z uwzględnieniem tarasów. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2012 r. (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) definiuje pojęcie kondygnacji następująco: kondygnacja – „<i>należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część</i>”
--	--	--	--	--	---

					budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;" Tak więc dla obliczenia wskaźnika intensywności zabudowy należy brać pod uwagę powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji w tym również kondygnację podziemną. Uchwalony plan w obecnej formie (po unieważnieniu punktu 3 w § 4) nie zawiera definicji intensywności zabudowy. W praktyce oznacza to, że przy zapisanej w miejscowym planie intensywności zabudowy wielorodzinnej 0,3 i ustalonej wysokości max. 4 kondygnacje nadziemne - kondygnacja podziemna, (zakładając, że budynki będą podpiwniczone), jest to pięciokrotnie mniej zabudowy, niż ustalono w planie w pierwotnym brzmieniu. Cytowany wyżej wyrok WSA usuwając § 4 pkt 3 Uchwały Nr XXXI/246/2013 Rady Gminy Stawiguda powoduje zbyt małą intensywność zabudowy na terenie objętym planem i całkowicie zmienia jej sens przyjęty przez Radę Gminy Stawiguda, czyni ją
--	--	--	--	--	--

			<u>Uwaga nr 4</u> - Ponowną analizę zapisów zamieszczonego w rozdziale II § 5., dotyczących waloryzacji w ostatnich latach, pomimo wyraźnego zakazu, nawożenia mas ziemnych bez ważnego pozwolenia na budowę oraz w oparciu o ustawę o odpadach dokonano zmiany rzędnych terenu objętego zmianą MPZP. Proszę o wpisanie waloryzacji przyrodniczej oraz przeprowadzenie procedury wyjaśniającej/administracyjnej co do przedmiotowego obszaru. Należy wziąć w planowaniu pod uwagę fakt, że teren opracowania leży w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Łyny. Należy również rozważyć wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu, co wynika pośrednio z propozycji rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko („zaleca się ograniczyć do minimum wielkość wykopów i nasypów” - punkt 9.1. prognozy oddziaływania na środowisko, strona 21)		Nieuwzględniona nieuzasadnioną społecznie i ekonomicznie. Ustalenie, bowiem wskaźnika minimalnego ma na celu racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i optymalizację nakładów kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej. Z kolei ustalenie wskaźnika maksymalnego ma chronić walory środowiska przyrodniczego lub zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. <u>Uzasadnienie do uwagi nr 4</u> Procedura administracyjna służąca wyjaśnieniu opisanych działań na przedmiotowym terenie nie wchodzi w zakres opracowania planu miejscowego. Zagadnienia przyrodnicze są związane z procedurą sporządzania planu miejscowego. Dla przedmiotowego terenu została opracowana ekofizjografia, w trakcie prac nad planem, przeprowadzono również strategiczną prognozę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawowymi. Zakazu zmiany ukształtowania terenu nie można wprowadzić do planu miejscowego. Teren objęty projektem planu jest położony poza formami ochrony przyrody w tym poza obszarem chronionego krajobrazu. W związku z powyższym nie ma podstaw prawnych do wprowadzenia takiego zakazu ustaleniami planu.
			<u>Uwaga nr 5</u> - Uzupełnienie punktu 3 w rozdziale II § 6 o	Nieuwzględniona	<u>Uzasadnienie do uwagi nr 5</u> Zasady postępowania z odpadami

			wylączenie z zakazu przydomowych kompostowników do przetwarzania pozostałości resztek roślin porastających działki (dekoracyjnej, trawy itp.)			regulują odrębne przepisy, tj. przepisy ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 992) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 93) w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku. Ustalenia projektu planu nie zabraniają przetwarzania odpadów zielonych. Punkt 3 w rozdziale II § 6 zostanie preredagowany w sposób niebudzący wątpliwości.
			<u>Uwaga nr 6</u> – Dokonanie zmiany w rozdziale II § 12 - nie przyjęto w nim żadnego obszaru. Należy dodać zapis w brzmieniu: Dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej należy zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min. 2m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań. Przy planowanej tak intensywnej zabudowie takie przeoczenie może być tragiczne w skutkach, powodować napięcia i niepotrzebne konflikty.		Nieuwzględniona	<u>Uzasadnienie do uwagi nr 6</u> Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo m. in. udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Szczegółowe wymagania w zakresie zieleni na terenach zabudowy wielorodzinnej reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, rozdział 8 „Zieleń i urządzenia rekreacyjne”). Plan miejscowy nie może zawierać ustaleń, jeżeli dane zagadnienia regulowane są przepisami odrębnymi.
			<u>Uwaga nr 7</u> – Dodanie do planu regulacji dotyczącej ochrony wód gruntowych, zalecającej miejscowe		Nieuwzględniona	<u>Uzasadnienie do uwagi nr 7</u> W § 10 pkt 2) lit. d) ustaleń planu zawarte

			zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni (poza ulicami, parkingami) i wskazującej, że należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.			są stosowne ustalenia umożliwiające odprowadzenie wód deszczowych do ziemi na terenie działki własnej, bez szkody dla gruntów sąsiednich za wyjątkiem wód opadowych z powierzchni dróg i placów utwardzonych o szczelnej nawierzchni.
4.	12.06.2018 r.	Osoby fizyczne	<u>Uwaga nr 8</u> Wnoszący uwagę nie wyrażają zgody na pozostawienie na terenie objętym symbolem 1 MW linii zabudowy w proponowanym kształcie (tj. w odległości 26,88 m od linii rozgraniczającej teren opracowania od strony północnej). Sprzeciw swój uzasadniają zmniejszeniem powierzchni zabudowy mieszkań, co w konsekwencji będzie rzutowało na opłacalności inwestycji. Ponadto, wprowadzenie dla terenów oznaczonych symbolem 1MW, tj. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zasad kształtowania zabudowy poprzez określenie, iż krawędź okapu mierzona od poziomu parteru nie wyżej jak - 9,70 m, powoduje również zmniejszenie możliwości zabudowy i ogranicza sposób korzystania z nieruchomości w sposób planowany przez przyszłych inwestorów. Składający uwagę twierdzi, że ustalona linia zabudowy stanowi istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości i zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi to podstawę do roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Gminy.		Nieuwzględniona	<u>Uzasadnienie do uwagi nr 8</u> Projekt planu zagospodarowania przestrzennego stanowi zmianę obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego. Zmiana planu nie zmienia przeznaczenia terenów. Kwestionowana linia zabudowy została przesunięta w stosunku do obowiązującego planu na skutek uwzględnienia wniosku do planu złożonego przez mieszkańców ulicy Porcelanowej, po przeprowadzonych negocjacjach. Zapis określający parametry krawędzi okapu dla terenu objętego symbolem 1 MW, z jednoczesnym zachowaniem ilości kondygnacji oraz ich wysokości, nie ogranicza możliwości sposobu korzystania z nieruchomości. W związku z tym zarzut dot. pogorszenia funkcjonalności mieszkań jest bezzasadny.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/399/2018

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, gmina Stawiguda.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.