

UCHWAŁA NR XXVIII/258/02
Rady Gminy w Stawigudzie
z dnia 13 września 2002 r

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Bartąg, jednostka D.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr. 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami)

- **Rada Gminy w Stawigudzie uchwala co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Bartąg, jednostka D.
2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda w części dotyczącej terenów w granicach niniejszego opracowania.
3. Planem objęto tereny w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (zał. Nr 1).
4. 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 niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony i podzielony na 9 sekcji

Rozdział I
przepisy ogólne

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
 - 2) tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej;
 - 3) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej i usługowej;
 - 4) tereny komunikacji kołowej;
 - 5) tereny oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;
 - 2) budynki adaptowane;
 - 3) granica strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia 110kV ;
na rysunku planu wniesiono strefę o szerokości 40 m (po 20 m od osi słupa z każdej strony) t. j. 16,2 m od skrajnego przewodu;
 - 4) granica strefy ochronnej jeziora;
3. następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone jako orientacyjne rozgraniczają tereny dróg istniejących od terenu przeznaczanego na poszerzenie tych dróg, stanowią więc linię teoretyczną;
 - 2) linie wewnętrznego podziału, oznaczone jako postulowane, mogą być zmieniane na etapie projektu budowlanego o ile będzie to wynikało z kompleksowego projektu zagospodarowania terenu obejmującego co najmniej jeden kwartał zabudowy wydzielony liniami rozgraniczającymi z zachowaniem warunku, że działka nie może być mniejsza niż 1000 m² z tolerancją 20%, a front działki nie mniejszy niż 20 m;
 - 3) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych wrysowane na rysunku planu określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu;

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stawiguda, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć tzn. że żaden element budynku w tym balkony, wykusze, okapy nie może przekroczyć tej linii.
7. **adaptacji budynku lub obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy zgodny jest z ustalonymi zasadami zawartymi w § 8 uchwały.
8. **zmianie sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć zmianę sposobu użytkowania zdefiniowaną w przepisach prawa budowlanego.
9. **powierzchni aktywnej przyrodniczo** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
10. **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5.

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na załącznikach graficznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 uchwały;
2. klasyfikacja techniczna i funkcjonalna dróg;

3. rzędne ulicy 1KL podane na rysunku planu, obowiązują w zakresie ustalonym w § 6 ust. 3;
4. obsługa komunikacyjna działek poprzez projektowaną sieć ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Wyklucza się obsługę poszczególnych działek bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za wyjątkiem istniejących wjazdów do adaptowanych siedlisk oraz działki przeznaczonej pod stację paliw; dopuszcza się w przypadkach indywidualnych wjazd bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za zgodą Zarządcy Drogi;
5. zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc parkingowych programować w odniesieniu do: powierzchni użytkowej (handel), miejsc konsumpcyjnych (gastronomia), ilości zatrudnionych (biura), użytkowników jednorazowych (obiekty turystyczne, urządzenia sportowe);
6. zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.

§ 6.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego a następnie do oczyszczalni w Olsztynie;
2. warunkiem realizacji zabudowy jest rozwiązanie gospodarki ściekowej jak w ust.1 za wyjątkiem terenów wymienionych w ust.5.
3. z powodu bogatej rzeźby terenu i przewidywanego grawitacyjnego odprowadzenia ścieków, sporządzając projekt budowlany ulicy oznaczonej symbolem 1KL należy uwzględnić rzędne podane na rysunku planu; w przypadku projektowania kompleksowego tzn. cała długość ulicy łącznie z uzbrojeniem, podane rzędne należy traktować jako orientacyjne;
4. odprowadzenie wód deszczowych do jeziora Bartąg poprzez podczyszczalnię wód deszczowych ;
5. do czasu wybudowania kanalizacji zezwala się odprowadzenie ścieków w sposób dotychczasowy t. j. do zbiorników szczelnych dla zabudowy adaptowanej (symbol na rysunku planu MR) oraz nowych obiektów powstających w obrębie adaptowanych siedlisk oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, UK-1 i UK-2, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów; należy stosować szczelne, wyprodukowane fabrycznie i atestowane zbiorniki do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów szczegółowych; nakaz podłączeń obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.
6. zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć;

7. zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych SN/nn zasilanych z GPZ Olsztyn - Jaroty, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
8. projekty budowlane zagospodarowania terenu i obiektów osiedla, ulic oraz sieci uzbrojenia technicznego powinny zostać opracowane w taki sposób, aby:
 - 1) nie powodowały zmniejszenia dopuszczalnych odległości, osłabienia fundamentów konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych itp.;
 - 2) zapewniały możliwość dojazdu ciężkim sprzętem do istniejących słupów napowietrznych linii 110 kV i stacji transformatorowych;
9. demontaż linii przewidzianych do likwidacji może nastąpić wyłącznie po ich przebudowie (odtworzeniu) w sposób zapewniający ciągłość zasilania przyłączonych do tych linii odbiorców ZEO S.A.
10. budowa sieci kablowych będzie możliwa po odpowiednim przygotowaniu terenu; w szczególności dotyczy to wykonania docelowej niwelacji terenu wzdłuż tras linii elektroenergetycznych i przyłącza, przygotowaniu miejsc do instalacji złącz i układu pomiarowego oraz wybudowaniu innych sieci uzbrojenia o ile ich późniejsza budowa mogłaby powodować narażenie urządzeń elektroenergetycznych na uszkodzenie;
11. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w strefie oznaczonej na rysunku planu jako strefa ochronna linii 110 kV oraz w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV do czasu jej demontażu;
12. prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
13. uzyskanie warunków od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 7

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1. szerokość strefy ochronnej jeziora 100 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998r w sprawie systemu obszarów chronionych w Województwie Olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach – sposób zagospodarowania strefy ustalony planem, został podporządkowany wymogom w/wym. rozporządzenia;

2. zakaz stosowania do celów grzewczych w obiektach nowych węgla i paliw węglopochodnych (za wyjątkiem gazu);
3. zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
4. zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
5. zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;

§ 8

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się jako obowiązujące, jeżeli przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdz. III uchwały nie stanowią inaczej:

1. W obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkalno – pensjonatowej i pensjonatowej min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;
2. Ogrodzenia działek zabudowy nie wyższe niż 1, 50 m od strony ulicy. Postuluje się wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.
3. Wysokość budynków jednorodzinnych wolnostojących i pensjonatowych max. dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówka ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno – czerwonym lub brązowym.
4. Wysokość budynków gospodarczych i służących działalności usługowej i rzemieślniczej – jedna kondygnacja . dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówka ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno – czerwonym lub brązowym.

§ 9.

W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

1. podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w r. III uchwały;
2. zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska.
3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować w sposób dotychczasowy t.j. jako tereny rolnicze.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 2) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach;
 - 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m.
 - 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych t.j. odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych (wg. § 6 ust. 5 uchwały);
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) usługi nieuciążliwe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru; ewentualne negatywne oddziaływanie musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe stanowiące, uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

Obiekty o funkcji dopuszczalnej muszą być realizowane w jednej bryle pod wspólnym dachem z bryłą budynku mieszkalnego.

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) warunkiem realizacji zabudowy jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.1 uchwały z wykluczeniem rozwiązań czasowych.
 - 2) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 3) na terenie przylegającym do istniejącej linii napowietrznej SN 15kV, do czasu jej likwidacji, należy stosować ustalenia zawarte w § 6 ust. 9,11 i 12 uchwały;
 - 4) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach;
 - 5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 - 6) w sytuacji lokalizowania budynku na terenie o spadku 6% i powyżej, dopuszcza się budynki do wysokości 2-ch kondygnacji (+ poddasze użytkowe) z tym, że budynek musi być tak kształtowany, aby od strony wyższej – odnosi się to do poziomu gruntu – budynek był nie wyższy niż 1-a kondygnacja + poddasze użytkowe.
 - 7) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) usługi nieuciążliwe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru; ewentualne negatywne oddziaływanie musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe stanowiące, uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;Obiekty o funkcji dopuszczalnej muszą być realizowane w jednej bryle pod wspólnym dachem z bryłą budynku mieszkalnego.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) warunkiem realizacji zabudowy jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.1 uchwały z wykluczeniem rozwiązań czasowych.
 - 2) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 3) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach;
 - 4) budynki należy lokalizować poza strefą ochronną linii elektroenergetycznej WN 110 kV, oznaczonej na rysunku planu; granice strefy j.w. należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy; dla części terenu położonego w strefie ochronnej linii 110kV obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11 i 12 uchwały;
 - 5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 - 6) w sytuacji lokalizowania budynku na terenie o spadku 6% i powyżej, dopuszcza się budynki do wysokości 2-ch kondygnacji (+ poddasze użytkowe) z tym, że budynek musi być tak kształtowany, aby od strony wyższej – odnosi się to do poziomu gruntu – budynek był nie wyższy niż 1-a kondygnacja + poddasze użytkowe.
 - 7) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zamiennie zabudowa mieszkalno - pensjonatowa lub pensjonatowa; w wypadku lokalizowania zabudowy o funkcji j.w. powierzchnia działki nie może być mniejsza jak 1500 m² – należy więc łączyć działki sąsiadujące ze sobą i realizować jeden obiekt na połączonych działkach; zasady kształtowania zabudowy wg § 8 uchwały.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) warunkiem realizacji zabudowy jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.1 uchwały z wykluczeniem rozwiązań czasowych.
 - 2) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 3) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach;
 - 4) budynki należy lokalizować poza strefą ochronną jeziora, oznaczoną na rysunku planu; granicę strefy ochronnej jeziora należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 5) zaleca się łączenie działek z sąsiadującymi działkami przeznaczonymi pod zieleń urządzoną (ZP-1);
 - 6) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 - 7) w sytuacji lokalizowania budynku na terenie o spadku 6% i powyżej, dopuszcza się budynki do wysokości 2-ch kondygnacji (+ poddasze użytkowe) z tym, że budynek musi być tak kształtowany, aby od strony wyższej – odnosi się to do poziomu gruntu – budynek był nie wyższy niż 1-a kondygnacja + poddasze użytkowe.
 - 8) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m.
1. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zamiennie zabudowa mieszkalno pensjonatowa lub pensjonatowa;
w wypadku lokalizowania zabudowy o funkcji j.w. powierzchnia działki nie może być mniejsza jak 1500 m² – należy więc łączyć działki sąsiadujące ze sobą i realizować jeden obiekt na połączonych działkach;

§ 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-5** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 2) podział terenu może być dokonany pod warunkiem uzyskania dojazdu do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej z drogi lokalnej 2KL lub przez teren sąsiedniej działki istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m.
 - 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych t.j. odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych; należy stosować zbiorniki produkowane fabrycznie.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) usługi nieuciążliwe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru; ewentualne negatywne oddziaływanie musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe stanowiące, uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

Obiekty o funkcji dopuszczalnej muszą być realizowane w jednej bryle pod wspólnym dachem z bryłą budynku mieszkalnego.

§ 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MR** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę siedliskową - mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) adaptuje się istniejąca zabudowę mieszkaniową i gospodarczą;
 - 2) dopuszcza się wznoszenie nowych budynków;
 - 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 8 niniejszej uchwały;
 - 4) intensywność zabudowy max. 0,2
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze

§ 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UK** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi komercyjne;
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

UK-1 Teren przeznaczony pod stację paliw. Obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej poprzez wydzielone pasy włączyń i wyłączń.
Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych t.j. odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych (wg. § 6 ust. 5 uchwały);
Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi, które będą wzbogacały funkcję podstawową takie jak : gastronomia, handel, obiekty hotelarskie. Wysokość budynków usługowych max. trzy kondygnacje. Nie ustala się formy dachu.

UK-2 Teren przeznaczony pod różnego rodzaju usługi nieuciążliwe nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru z preferencją usług stanowiących codzienną obsługę mieszkańców oraz usług turystycznych. Ewentualne negatywne oddziaływanie musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny
Wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym. Dachy strome o kącie nachylenia połąci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno – czerwonym lub brązowym. Dopuszcza się mieszkanie właściciela lub zarządcy obiektu.
Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych t.j. odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych (wg. § 6 ust. 5 uchwały);

- UK - 3** Teren przeznaczony pod różnego rodzaju usługi nieuciążliwe nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru z preferencją usług stanowiących codzienną obsługę mieszkańców oraz usług turystycznych. Ewentualne negatywne oddziaływanie musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny. Wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno – czerwonym lub brązowym.
- Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych t.j. odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych (wg. § 6 ust. 5 uchwały);
- Zamiennie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W takim wypadku obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem MN-1 - § 10 uchwały.
- Linie wewnętrznego podziału wrysowane na rysunku planu dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i obowiązują w zakresie ustalonym w § 3 ust. 3

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) Usługi publiczne.

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** o podstawowym przeznaczeniu podzieleni urządzoną niską;
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- ZN - 1** Teren położony bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. Nie dopuszcza się sadzenia drzew. Na tym terenie należy lokalizować wjazdy na działki zabudowy jednorodzinnej z ulicy lokalnej o ile działka nie jest obsługiwana z drogi wewnętrznej; dla działek, które mają dostęp z drogi wewnętrznej dopuszcza się wjazdy.
- ZN - 2** Teren stanowiący trasę przebiegu kanalizacji deszczowej. Teren ten powinien stanowić część działki zabudowy jednorodzinnej bez prawa trwałego zagospodarowania i z warunkiem dostępu dla służb technicznych.
- ZN - 3** Teren lokalizacji piaskownika i separatora dla podczyszczania wód deszczowych.

§ 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** o podstawowym przeznaczeniu podzieleni urządzoną;
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

ZP- 1 Teren położony w przewadze w strefie ochronnej jeziora - obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów. Teren ten winien być włączony do sąsiadujących działek zabudowy jednorodzinnej bez prawa zabudowy.

ZP- 2 Teren położony w całości w strefie ochronnej jeziora - obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów. Dopuszcza się lokalizację plaż oraz pomostów. Długość brzegów urządzonych nie może przekroczyć 20%.

ZP - 3 Teren położony w części bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. W tej części nie dopuszcza się sadzenia drzew oraz obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.11 i 12. Teren ten może być włączony do sąsiadujących działek zabudowy jednorodzinnej bez prawa zabudowy lub użytkowany wspólnie. Dopuszcza się urządzenie zbiornika wodnego.

§ 19

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi turystyczne z wyłączeniem miejsc noclegowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przez usługi turystyczne należy rozumieć wszelkiego rodzaju obiekty służące uprawieniu sportów wodnych t.j. ogólnie dostępne plaże i przystanie sportów wodnych wraz z niezbędnymi obiektami dla ich obsługi takich jak: hangary na sprzęt pływający, niezbędne pomieszczenia administracyjne, sanitarne;
- 2) teren położony w całości w strefie ochronnej jeziora - obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w p. 1), użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów, niszczenia naturalnej linii brzegowej jeziora i roślinności przybrzeżnej.

- 3) wysokość budynków max. 1-a kondygnacja; dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 20

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TE** o podstawowym przeznaczeniu pod stacje transformatorowe kontenerowe. Teren poszczególnych stacji wydzielono orientacyjnie i może być zmieniony na etapie projektu budowlanego, stosownie do potrzeb. Oznaczenia cyfrowe odnoszą się do numeru stacji numerowanych łącznie dla jednostek C, D i E.

§ 21

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację kołową.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1KL	Ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 18 m, szerokość jezdni 6,00 m, a w wypadku prowadzenia komunikacji miejskiej szerokość jezdni 7,00m. Wykonanie ulicy stanowi zadanie dla realizacji celów publicznych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 uchwały.
2KL	Ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 6,00 a w wypadku prowadzenia komunikacji miejskiej szerokość jezdni 7,00m. Wykonanie ulicy stanowi zadanie dla realizacji celów publicznych.
1KDw	Ulica dojazdowa wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 10m, szerokość jezdni 5.00 m.
2KDw	Ulica dojazdowa wewnętrzna zakończona placem manewrowym. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m, szerokość jezdni 5.00 m.
3KDw	Ulica dojazdowa wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 5,00 m.
4KDw	Ulica dojazdowa wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 6.00 m.

- 5KD** Ulica dojazdowa poprowadzona śladem istniejącej drogi gminnej, zakończona placem manewrowym. Szerokość w liniach rozgraniczających ulicy 10,00 m, placu manewrowego 20,00 m; szerokość jezdni 5.00 m.
- 1KX** Ciąg pieszy poprowadzony śladem istniejącej drogi gminnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10.00 m. Dopuszcza się dojazdy gospodarcze.
- 2KX** Ciąg pieszy. Szerokość w liniach rozgraniczających 3.00 m.
- 3KX** Ciąg pieszy. Szerokość w liniach rozgraniczających 4.00 m.
- 4KX** Ciąg pieszy poprowadzony śladem istniejącej drogi gminnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 3.00m.
- 1KK** Teren przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej lokalnej do 15,00 m w liniach rozgraniczających.
- 2KK** Teren przeznaczony na poszerzenie drogi wojewódzkiej, głównej do 30 m w liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 22

Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 23

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach zmiany w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
MN, UK	20%
MR	0%
KL, KD, Kw	0%
KX	0%
ZP,ZN	0%
TE	0%

§ 24

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda zatwierdzonego uchwałą nr IX/20/91 Rady Gminy Stawiguda dnia 13 lipca 1991 r, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 18 z 1991 r poz. 236 z odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Stawiguda.

§ 26

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Górski



1-330/13
1-330/28
1-330/21
1-330/23
1-330/25
1-330/27
1-330/3
1-330/4
1-330/5
1-330/6
1-330/7
1-327/11
1-327/12
1-327/10
1-327/17
1-327/21
1-327/13
1-330/32
1-330/33
1-330/29
1-330/30
1-330/34
1-330/8

BARTA

TERENY ZA

ZMIANA MIEJSC

PRZESTRZENNE