

UCHWAŁA NR**RADY GMINY STAWIGUDA****z dnia ...****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Bartąg, w miejscowości Bartążek, gmina Stawiguda, przy ul. Warmiński Las**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXV/294/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las i Uchwały Nr LX/522/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda uchwalonego uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I**USTALENIA WSTĘPNE****§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, w miejscowości Bartążek, gmina Stawiguda, przy ul. Warmiński Las zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu 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 składającego się z arkusza nr 1 i arkusza nr 2;
 - 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, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 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;
 - 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania 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-literowego oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących położenia w obszarze 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 II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach 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 dojazd;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
 - 9) **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.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem

1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **UH-UG** – teren usług handlu lub usług gastronomii;
 - 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 5) **ZP-KPP** – teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej;
 - 6) **IW-IK** – teren wodociągów lub kanalizacji;
 - 7) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 9) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) 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) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki. Dopuszcza się stosowanie płyt klinkierowych, szkła oraz tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 2) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych nakazuje się realizację dachów o wykształconej kalenicy.
3. 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 w ramach jednej bryły budynku;
 - 3) w ramach jednej bryły budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 213 – Olsztyn. Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) 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;
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW, MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZP, ZP-KPP** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - c) 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. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 arkusza 2 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej.
4. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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 parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu 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 i ust. 3.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 2) obszary 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 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, MN**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;

- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

§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 zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:
 - a) z drogi powiatowej – ul. Gietrzwałdzkiej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu od strony południowej poprzez projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **1KR** i **3KR**;
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KR** oraz ciągami pieszymi - oznaczonymi symbolem literowym **KPP** i **ZP-KPP**;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNW**: minimum 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**:
 - minimum 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - w przypadku wyodrębnienia w budynku mieszkalnym więcej niż jednego lokalu – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal;
 - w przypadku wyodrębnienia lokalu na kondygnacji powyżej parteru – minimum 3 miejsca do parkowania na jeden lokal;
 - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UH-UG** i **ZP**: w ilości niezbędnej do obsługi terenów;
 - d) zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDL**, **KR**, **KPP**, **ZP-KPP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW**, **MN**, **UH-UG**, **ZP** 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 możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 4) 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) 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;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - c) 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, MN, UH-UG, ZP** 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 umieszczane 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;
 - 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) **MNW, MN, UH-UG** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie funkcji zabudowy gospodarczo – garażowej wyłącznie jako wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 8 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1400 m².

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - c) maksymalna liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie szeregowej – 5 dla całego terenu elementarnego;
 - d) nakazuje się lokalizowanie funkcji zabudowy gospodarczo – garażowej wyłącznie jako wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,35;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu;
 - dopuszcza się stosowanie lukarn;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 600 m².
 - dla zabudowy bliźniaczej: 300 m².
 - dla zabudowy szeregowej: 220 m².

§15.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UH-UG

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1UH-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu lub usług gastronomii;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację jednego budynku z zakresu usług handlu lub gastronomii;
 - b) usługi realizacji wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość budynku: nie wyżej niż 8 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 10 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°;

- dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu;
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
- 6) kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§16.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków z zakresu usług sportu i rekreacji;
 - terenowych urządzeń sporu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, korty tenisowe, kluby sportowe;
 - usług z zakresu sportu związanego z dostępem do wód publicznych: budynku łączącego funkcję sanitariatu i przebieralni;
 - obiektów architektury ogrodowej takich jak: altany, pergole;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynku: nie wyżej niż 8 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 10 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
- 6) kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP-KPP

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZP-KPP, 2ZP-KPP, 3ZP-KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - terenowych urządzeń sporu i rekreacji takich jak: place zabaw, siłowne terenowe;
 - obiektów architektury ogrodowej takich jak: altany, pergole;
 - b) nakazuje się realizację zieleni wysokiej z gatunków rodzimych
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym IW-IK

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1IW-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów lub kanalizacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą z zakresu wodociągów lub kanalizacji;
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą związaną z wodociągami lub kanalizacją;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury wodociągowej i elektroenergetycznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość budynku: nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
- 6) kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) teren elementarny przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDL** – do 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:

- **1KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KR** – zmienna, od 7,5 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KR** – stała, 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5KR** – zmienna, od 2,5 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **6KR** – stała, 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.
 - 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§21.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KPP

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KPP, 2KPP, 3KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - **1KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§22.

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.