

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Stawiguda**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej położonego przy ul. Sportowej Pasji w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej położonego przy ul. Sportowej Pasji w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda” zwany dalej planem – stanowiący zmianę planu p.n. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H” uchwalonego Uchwałą Nr XX/216/2016 z dnia 15 grudnia 2016 roku.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XII/87/2019 z dnia 12 września 2019 r. Rady Gminy Stawiguda w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej położonego przy ul. Sportowej Pasji w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - ZL – tereny lasów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby 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;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) obiekcie budowlanym adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, obiekty budowlane adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego oraz niebędącej obiektem budowlanym reklamy za wyjątkiem lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

7) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

**§ 6. 1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 5) przeznaczenia terenów.

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

stanowią inaczej;

4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,0 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) dla budynków usługowych z wyłączeniem obiektów sportowych nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, okładziny z tworzyw sztucznych z wyłączeniem sidingu, a jako uzupełniających: kamień, szkło, beton architektoniczny;

6) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:

a) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 18,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,

b) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych z wyjątkiem obiektów sportowych,

c) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne umożliwiające bieżącą zmianę informacji wizualnej;

7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu lub szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> na jednym budynku;

8) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

4) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

**§ 13.** 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na części terenu elementarnego ZL.01 zlokalizowane są grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;

2) w granicach terenu elementarnego U.01 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z oznaczonym pasem ochrony funkcyjnej istniejącej linii w odległości 18,5 m od osi linii w obie strony na którym występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwały z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.01 obejmujących w części grunty leśne (Ls);

3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem istniejącej napowietrznej

linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
  - c) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia własnego,
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego poprzez sieć kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 18,5 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczonej na rysunku planu,
  - b) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oznaczony na rysunku planu pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obszar planu przylega od strony południowo-zachodniej do pasa drogowego drogi krajowej S16 (ekspresowej obwodnicy Olsztyna);

2) połączenie komunikacyjne obszaru planu należy realizować istniejącym zjazdem z położonej poza planem drogi dojazdowej biegnącej w pasie drogi krajowej S16 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi i drogami wyższych klas stanowi droga powiatowa nr 1376N posiadająca połączenie ze wskazaną w pkt 2 drogą dojazdową;

4) zakaz bezpośredniego podłączenia terenów objętych planem do drogi krajowej S16;

5) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

6) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

**§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.**

**§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.**

**§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

**§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>U.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych.</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych, budynków garażowych, obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych do obsługi obiektów sportowych, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, zbiornika retencyjnego do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mieszkania dla właściciela lub obsługi obiektów usługowych realizowanego jako wbudowanego w budynku administracyjno-socjalnym.</p> <p>2) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</p>

	<p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi krajowej S16 i od linii kolejowej nr 216 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.01 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) obiekty budowlane, drzewa i krzewy oraz roboty ziemne w sąsiedztwie linii kolejowej należy lokalizować i realizować z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;</p> <p>8) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu połąci do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów łukowych (kolebkowych) dla których nie ustala się nachylenia połąci;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu, przy czym dla dachów płaskich oraz łukowych (kolebkowych) nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,75;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób lub użytkowników plus 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego lub działek należy realizować istniejącym zjazdem z położonej poza planem drogi dojazdowej biegnącej w pasie drogi krajowej S16;</p> <p>15) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16;</p> <p>16) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej S16 i linii kolejowej nr 216 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
ZL.01	<p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) teren elementarny obejmujący w części grunty leśne (Ls – lasy) na którym obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p>

### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe.

§ 24. Tracą moc ustalenia i rysunek „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H” uchwalonego Uchwałą Nr XX/216/2016 z dnia 15 grudnia 2016 roku w granicach niniejszego planu.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenu objętego obowiązującym planem p.n. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Bartąg, gmina Stawiguda – jednostka H” uchwalonym Uchwałą Nr XX/216/2016 Rady Gminy Stawiguda z dnia 15 grudnia 2016 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele usługowe.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Stawiguda podjęła Uchwałę Nr XVI/168/2016 z dnia 04 lipca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Teren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony przy drodze dojazdowej położonej w pasie drogi



krajowej S16. Istniejąca w granicach planu zabudowa, będąca w trakcie budowy, posiada zgodnie z pozwoleniem na budowę zaprojektowane sieci infrastruktury technicznej – wodociągową, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczną, które zostaną włączone do istniejących sieci w odległości około 100 m od granic planu. Teren w zakresie infrastruktury technicznej zostanie wyposażony w media niezbędne do właściwego funkcjonowania obecnie realizowanej jak i przyszłej zabudowy. W zakresie komunikacji obsługiwany jest istniejącym zjazdem z drogi dojazdowej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.