

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY STAWIGUDA  
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-usługowych, położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr S51 oraz terenów mieszkaniowych, położonych przy ul. Wagi, w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/34/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda przyjętego Uchwałą Nr XLII/417/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 15 października 2018 r., uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-usługowych, położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr S51 oraz terenów mieszkaniowych, położonych przy ul. Wagi, w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załącznikach nr 1a oraz 1b.
2. Plan w zasięgu załącznika nr 1a stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr 51 w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/262/10 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 października 2010r. oraz częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr 51 w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/313/2014 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 października 2014 r. W zasięgu załącznika nr 1b plan stanowi zmianę Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda obręb Tomaszkowo – jednostka G, uchwalonego Uchwałą Nr X/59/03 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 czerwca 2003r.
3. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-usługowych, położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr S51 oraz terenów mieszkaniowych, położonych przy ul.

Wagi, w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda”, stanowiącego Załączniki nr 1a oraz 1b do niniejszej uchwały;

- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Stawiguda**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## §2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy planu;
  - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
  - 5) granicy strefy kontrolowanej gazociągu;
3. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 12) 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.
4. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku występowania, na terenie objętym niniejszym planem, uwarunkowań dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
  - 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
    - a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą zagospodarowania tego terenu,
    - b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo- literowym,
    - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 1PU zlokalizowanego wzdłuż drogi krajowej nr S51 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.
    - d) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
    - e) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
    - f) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,

- g) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- h) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

#### **§5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

#### **§6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) w granicach planu określonych na załączniku nr 1b zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **PU** nie podlega ochronie akustycznej.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) część obszaru planu, w granicach określonych na załączniku nr 1b, znajduje się w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§7.**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§8.**

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1MN** zapewnia publiczna droga gminna poprzez drogę wewnętrzną przyległą do granicy opracowania planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1PU** zapewnia publiczna droga dojazdowa przebiegająca wzdłuż drogi ekspresowej S51 poprzez drogę wewnętrzną przyległą do granicy opracowania planu oraz istniejący zjazd;

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
- 2) dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** i **PU** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;

- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
    - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
    - 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      - a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
  6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      - a) na terenie oznaczonym w planie symbolem **PU** dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
    - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
    - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
    - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny;

a) na terenie oznaczonym w planie symbolem **PU** dopuszcza się ogrzewanie zabudowy z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej lub w sposób indywidualny na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się, iż dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§9.**

**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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) dla obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w zasięgu załącznika nr 1b, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
  - 2) dla obszaru położonego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, w zasięgu załącznika nr 1a, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

#### **§10.**

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w strefach ograniczonego zagospodarowania obowiązujących dla linii elektroenergetycznych, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi;
  - 3) w granicach stref kontrolowanych od sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§11.**

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### §12.

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
    - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN** – 1100 m<sup>2</sup>;
    - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **PU** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
    - a) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN** – 25 m;
    - b) na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **PU** – 25 m;
  - 3) kąty położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MN** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
  - 4) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **PU** w stosunku do pasa drogowego.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych.

#### §13.

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:
  - 1) **1MN** – 20%;
  - 2) **1PU** – 30%.

#### ROZDZIAŁ IV

##### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### §14.

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN**:



- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu na obszarze funkcjonalnym dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
  - a) wiat i altan,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1 (10%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,  
- dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do dłuższej granicy działki,
  - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
  - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do frontu działki;
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:

- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) nie ustala się gabarytów dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>.

## **§15.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym PU**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1PU**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
  - 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
    - b) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 20%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1 (10%);
    - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80 (80%);
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
  - 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
    - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 15,0 m;
    - b) usytuowanie kalenic głównych budynków – nie ustala się;
    - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
    - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, szkło, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
  - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup> .

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§16.**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda**