UCHWAŁA NR …

RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia …

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na skraju ul. Olsztyńskiej i ul. Ceglanej w obrębie Stawiguda, gmina Stawiguda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz Uchwały Nr VI/33/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 lutego 2019r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda przyjętego Uchwałą Nr XLII/417/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 15 października 2018r., uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na skraju ul. Olsztyńskiej i ul. Ceglanej w obrębie Stawiguda, gmina Stawiguda, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan w zasięgu załącznika nr 1 stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stawiguda i obrębu Stawiguda uchwalonego uchwałą Nr XXV/181/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 grudnia 2004 r.

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 terenu położonego na skraju ul. Olsztyńskiej i ul. Ceglanej w obrębie Stawiguda, gmina Stawiguda” stanowiącego Załącznik nr 1 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) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej linii elektroenergetycznej;
6) granicy strefy kontrolowanej gazociągu;
7) granicy strefy ochronnej terenów kolejowych;
8) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,

3. Elementy rysunku niewymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. 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) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku występowania na terenie objętym niniejszym planem, uwarunkowań dotyczących:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania 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,

d) **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,

e) **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,

f) **usługach nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) **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 przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
   1) **MW –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   2) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   3) **U –** teren usług nieuciążliwych,
   4) **ZP –** tereny zieleni urządzonej,
   5) **ZI –** tereny zieleni izolacyjnej,
   6) **W –** teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
   7) **KDL –** teren drogi publicznej klasy lokalnej,
   8) **KDW –** tereny dróg wewnętrznych.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
   1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz 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 terenu funkcjonalnego 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) 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN –** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW –** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się 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 terenów funkcjonalnych zapewnią:

a) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona w planie symbolem **1KDL;**

b) powiatowa droga publiczna oraz gminna droga publiczna przyległe do terenu opracowania planu poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od **1KDW** do **5KDW**;

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden segment mieszkalny;

3) dla terenów zabudowy usługowej ustala się minimum 2,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

4) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej,

5) 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) możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL**, **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MW,**

MN, U, ZP, ZI, W na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego,

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;

2) 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) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) 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) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują pasy ochrony funkcyjnej, wynikające z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) 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) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;

3) 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) zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, przy wykorzystaniu niskoemisyjnych źródeł ogrzewania;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2) dla sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane, w granicach których ustala się zasady zagospodarowania terenu 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 całego terenu opracowania obowiązują zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
   2) dla ujęcia wody obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej, dla której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
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 szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia 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 na terenie funkcjonalnym **MW** – 1200 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MW** – 25 m;
   3) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MW** w stosunku do pasa drogowego;
   4) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MN** – 170 m^2;
   5) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MN** – 7 m;
   6) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MN** w stosunku do pasa drogowego;

7) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **U** – 2000 m^2;

8) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **U** – 25 m;

9) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **U** 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 dojść i dojazdów.

§11.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w pasach ochrony funkcyjnej wokół istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi;

2) w strefach kontrolowanych, wyznaczonych dla sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie ochronnej terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.

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

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) MW – 30%,

2) MN – 30%,

3) U – 30%,

4) ZP – 1%,

5) ZI – 1%,

6) W – 0,1%,

7) KDL – 0,1%,

8) KDW – 10%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MW.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MW – 6MW**:

1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
- **a)** wiat i altan,
- **b)** dojść i dojazdów,
- **c)** miejsc postojowych,
- **d)** obiektów małej architektury;

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- **a)** budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące,
- **b)** garaże realizować w bryle budynku lub na kondygnacji podziemnej,
- **c)** wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
- **d)** dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
- **e)** nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- **f)** 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 40%,
- **b)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35 (35%),
- **c)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- **d)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,40;

5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- **a)** wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
  - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
- **b)** usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równolegle do dróg wewnętrznych, przy czym nie dotyczy to budynków narożnych,
- **c)** dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- **d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości.

6) 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 10º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;

7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m².

2. Dla terenów funkcjonalnych **5MW** i **6MW** ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z częściowego położenia w granicach strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MN, 2MN**:

1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo 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 jednorodzinne realizować w formie zabudowy szeregowej,

b) garaże realizować w bryle budynku,

c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,

d) dopuszcza się realizację wiat na granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) 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 30%,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%),

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,50;

5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej:

a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m,

- dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

b) usytuowanie kalenic budynków – równolegle do drogi obsługującej działkę budowlaną,

c) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości;

6) 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 10º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,

7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m,

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 170 m².

2. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu **2MN** wynikające z jego częściowego położenia w granicach strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym U.

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

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług nieuciążliwych;

2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) zieleni urządzonej;

b) obiektów małej architektury,

c) miejsc postojowych,

d) dojść i dojazdów.

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

a) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub jako zespół budynków;

b) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) 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 30%,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%),

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,00;

5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usługowych:

a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;

- dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości;

6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 2000 m².

2. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z częściowego położenia w granicach strefy kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolami literowymi ZP.

1. Ustala się zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP:**

1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;

2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację**:**

a) ścieżek pieszych,

b) obiektów małej architektury,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego zbierającego wody opadowe i roztopowe na terenie funkcjonalnym **1ZP**,

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna terenu funkcjonalnego – minimum 50%,

b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,01 (1%),

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5 (50%),

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;

f) wysokość obiektów budowalnych maksymalnie 3,0 m,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZI.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZI, 2ZI**:

1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni izolacyjnej;

2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, wykonanych z materiałów przepuszczalnych,

3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) dla terenu funkcjonalnego **1ZI** znajdującego się w granicach strefy ochronnej terenów kolejowych, w zakresie zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolami literowymi KDL.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL:**

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) chodników,

c) zieleni urządzonej;

3) ustala się maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;

4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL** – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

5) teren oznaczony w planie symbolem **1KDL** stanowi teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej przyległej do terenu opracowania planu**.**

§19.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolami literowymi KDW.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW-5KDW:**

1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;

2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) chodników,

c) obiektów małej architektury,

d) zieleni urządzonej;

3) ustala się maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;

4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW** – szerokość min. 10 m;

5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **4KDW** – szerokość zmienną od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

6) w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego **1KDW i 5KDW** projektuje się plac manewrowy.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym W.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1W:**

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

2) dla ujęcia wody znajdującego się na terenie funkcjonalnym **1W** ustanowiona została strefa bezpośredniej ochrony ujęcia wodnego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, w granicach której obowiązują przepisy odrębne,

3) w granicach terenu funkcjonalnego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojść i dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna terenu funkcjonalnego – minimum 50%,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5 (50%),

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowalnych - 3,0 m.

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

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