

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAWIGUDA
z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XL/336/2021 z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda uchwalonego uchwałą nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r., Rada Gminy uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda, przy ul. Jakubowej zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym 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;
 - 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 i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 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.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) zasad ochrony przyrody – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania 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-literowe oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowania podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obszaru chronionych na podstawie przepisów odrębnych: położenia planu w całości w zasięgu 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.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicz planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego 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;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) **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;
- 12) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu.

ROZDZIAŁ III **USTALENIA OGÓLNE**

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) **UN** – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 3) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 4) **WS** – teren wód śródlądowych stojących;
- 5) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1UN** lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 2) zakazuje się dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **2UN** i **1MNU** lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) 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. 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 na bryle budynku;
 - 3) na bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 213 - Olsztyn. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) nakazuje się dla zabudowy usługowej wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
 - c) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

- d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ich powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) 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;
 - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 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. Obszar objęty planem miejscowym nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.
4. 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 parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania 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.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszarów 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 opracowania 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 terenu elementarnego:
 - 1) oznaczonego symbolem literowym UN:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 2000 m²;

- b) minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
 - c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
- 2) oznaczonego symbolem literowym MNU:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
 - c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
- 3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

§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 drogę publiczną oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym **1KD(D)** oraz drogi w bezpośrednim sąsiedztwie planu, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem literowym cyfrowo – literowym **1KD(D)**;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UN**: minimum 1,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal użytkowy;
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§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 terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym **1KD(D)** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **UN** i **MNU** 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 lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZI** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
 - 4) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 5) 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) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej $\varnothing 40$ mm;
 - b) 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;
 - b) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 100$ mm;
 - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 40$ mm;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - do gruntu w granicach własnej działki,
 - do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 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 lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UN i MNU 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;
 - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
 - 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) **UN, MNU** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

§13.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UN**: 2000 m²;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MNU**: 1000 m²;
- 3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 i 2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

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

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zabudowę realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - c) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,35 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
 - c) wysokość pylonu reklamowego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) i c): nie wyżej niż 5 m;
 - 5) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy płaskie;
 - b) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.
 - dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2UN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zabudowę realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) usytuowanie ścian zewnętrznych budynku: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - c) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.
 - dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne.

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

§15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) zakazuje się realizacji usług w budynkach wolnostojących;
 - c) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - d) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - c) w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizacji dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20° lub dachów płaskich;
 - d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, beży, szarości.

- dopuszcza się stosowanie szkła, drewna oraz kamieni i wysokiej jakości tworzyw imitujących materiały naturalne.

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

§16.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż i dojazdów oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
 - b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci pomostów rekreacyjnych o długości całkowitej do 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowymi KD(L)

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **1KD(L)** – zmienna do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowymi KD(D)

§19.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **1KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **1KD(D)** – stała, 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

§20.

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.