

UCHWAŁA NR

RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia ...

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębach geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo, w rejonie ul. Pszczelej, 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 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1, art. 37ea, art. 37eb, art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr Rady Gminy Stawiguda z dnia r. sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w obrębach geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo, w rejonie ul. Pszczelej, gmina Stawiguda, Rada Gminy Stawiguda stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda uchwalonego uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r., Rada Gminy Stawiguda uchwała co następuje

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru w obrębach geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo, w rejonie ul. Pszczelej, gmina Stawiguda, zwany w dalszej części uchwałą planem.
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.
3. Plan obejmuje:
 - 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1MW-U, 1U, 1KOP-KR, 1ZP-WS-KOP, 1ZN**;
 - 2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KD, 2KD, 3KD**.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 3) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 5) zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) 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;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony przyrody – z racji braku występowania form ochrony przyrody 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie w jednostce metrycznej (m).
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Zbiornik Olsztyn;
 - 2) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu;
 - 3) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu od terenu kolejowego.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. 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) **granicy 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, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu 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 przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 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, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze lub budynki gospodarczo – garażowe lub budynki garażowe lub wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości docelowej przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

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

- 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **KOP-KR** – teren parkingu lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **ZP-WS-KOP** – teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub parkingu;
- 5) **ZN** – teren naturalnej;
- 6) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki;
 - dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
 - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu nad jedną bryłą budynku.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

§6.

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

1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 213-Zbiornik Olsztyn - ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 3) 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;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **1U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
 - 8) Plan nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów 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 tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;

- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MW-U** i **U**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 24 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

§10.

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

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §3 pkt 5;
- 2) w strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu od terenu kolejowego wskazanej na załączniku graficznym w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 3KD przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, w stosunku do których obowiązują strefy kontrolowane wynikające z przepisów odrębnych.

§11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **KD** oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KOP-KR**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi publiczne;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenów komunikacji wewnętrznej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KOP-KR**;
- 4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) minimum 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U** minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 5) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 6) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4, wliczając miejsca w garażach w budynkach oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych.

§12.

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 nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD**, **KOP-KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U**, **U** 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) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 5) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.
2. Zasady 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 zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 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:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
 - 5) 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. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Zasady 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. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

§13.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MW-U**: 5000 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **U**: 3000 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§14.

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 **MW-U, U, KD, KOP-KR, ZP-WS-KOP, ZN** – 1%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MW-U

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) w ramach terenu usług dopuszcza się możliwość realizacji: usług handlu, usług edukacji, usług biurowych i administracji, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: usług rzemieślniczych, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 4) szczególne zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako garaże podziemne;
 - d) funkcję usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w pkt 2 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
 - f) wyklucza się najem krótkoterminowy;
 - g) minimalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – 40 m²;
 - h) nakazuje się zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu;
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie wyżej niż 18 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
- 7) geometria dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria dachów nad główną bryłą budynków: dachy płaskie;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§16.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) w ramach terenu usług dopuszcza się możliwość realizacji: usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji;

- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;
 - b) funkcję usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2.
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 4.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KOP-KR

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z obsługą parkingu;
 - b) dopuszcza się realizację wiat parkingowych oraz wiat rekreacyjnych;
 - c) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla funkcji parkingu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,08;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,12;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla funkcji komunikacji drogowej wewnętrznej – nie ustala się;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) nie wyżej niż 5 m z zastrzeżeniem lit. b);

- b) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP-WS-KOP

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP-WS-KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub parkingu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z obsługą parkingu;
 - b) dopuszcza się realizację wiat parkingowych oraz wiat rekreacyjnych;
 - c) dopuszcza się realizację zbiornika wodnego;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla funkcji parkingu lub dla funkcji zieleni urządzonej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,08;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,12;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla funkcji wód powierzchniowych śródlądowych – nie ustala się;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) nie wyżej niż 5 m z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - **1KD** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KD** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KD** – zmienna w przedziale od 27,5 m do 51,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

- 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.