

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w Stawigudzie przy ulicy Ceglanej, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Stawigudzie przy ulicy Ceglanej, gmina Stawiguda” zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr IV/22/2015 z dnia 28 stycznia 2015 roku.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXV/360/2018 z dnia 29 marca 2018 r. Rady Gminy Stawiguda w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

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

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - TI – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania

przestrzennego województwa;

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

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

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

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku;

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

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

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

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

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

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obowiązującego kierunku kalenicy głównej budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;
- 5) strefy ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) przeznaczenia terenów;

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło;

6) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

b) na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,

c) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych,

d) na terenach zabudowy usługowej zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne umożliwiające bieżącą zmianę informacji wizualnej;

7) dopuszcza się lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na budynku.

## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

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

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8;

6) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. 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) Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

2) tereny górnicze – nie występują;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

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

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

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

a) minimalna szerokość frontu działki: dla terenu MN – 8,0 m, dla terenu U – 30,0 m z wyjątkiem działki zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulicy Ceglanej z projektowaną drogą wewnętrzną położonymi poza planem,

b) minimalna powierzchnia działki – dla terenu MN – 350 m<sup>2</sup>, dla terenu U – 3000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia własnego,
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefy ochrony funkcyjnej o szerokości 6,5 m mierząc od osi linii oznaczone na rysunku planu,
  - b) w strefie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochrony funkcyjnej dla przebudowanej linii przestaje obowiązywać,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) główny układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca wzdłuż północnej i północno-wschodniej granicy planu droga gminna nr 162089N – ulica Ceglana (położona poza planem);
  - 2) komunikację obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią projektowane drogi wewnętrzne położone poza planem;

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

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

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

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

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

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

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

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>U.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się budowę budynków administracyjno-socjalnych, budynków garażowych, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury;</li> <li>2) wszystkie budynki w granicach działki powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów;</li> <li>3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;</li> <li>4) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m z wyjątkiem działki zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulicy Ceglanej z projektowaną drogą wewnętrzną położonymi poza planem,</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>6) od lasu zlokalizowanego od strony zachodniej poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 10,0 m,</li> <li>b) budynków administracyjno-socjalnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 10,0 m,</li> <li>c) budynków garażowych – nie więcej niż 8,0 m,</li> <li>d) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> </ol> </li> <li>8) geometria dachów – dachy jednospadowe lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni;</li> <li>9) kolorystyka dachów – odcienie czerwieni lub brązu;</li> </ol>

	<p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego – 0,50;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 5 zatrudnionych osób plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usług;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego lub działek należy realizować z drogi gminnej – ulicy Ceglanej lub projektowanej od strony wschodniej drogi wewnętrznej położonych poza planem;</p> <p>15) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.</p>
<p><b>MN.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, małej architektury;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako szeregową w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej i łącznej liczbie czterech budynków (segmentów) w jednym szeregu;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalna szerokość frontu działki – 8,0 m;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego – mierzona do kalenicy głównej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>8) kierunek kalenicy głównej ustala się jako obowiązujący zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,05;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>14) dojazd do działek należy realizować z projektowanej drogi wewnętrznej położonej od strony zachodniej poza planem;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne</p>

	średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
<b>TI.01</b>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b>  Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.  Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość pasa infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających – 3,0 m;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów kubaturowych;</li> <li>3) dopuszcza się urządzenie ciągu komunikacji pieszej, rowerowej lub pieszo-rowerowej;</li> <li>4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementarnego niską zielenią trawiastą;</li> <li>5) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 6,0 m.</li> </ol>

### **Rozdział III**

#### Ustalenia końcowe.

**§ 9.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 stycznia 2015 roku w granicach niniejszego planu.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenu objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda” uchwalonym Uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 stycznia 2015 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele usług i produkcji (rzemiosła produkcyjnego). Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

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

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

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

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

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

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

Tereny objęte planem stanowią własność gminy i są położone przy publicznej drodze gminnej wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z drogi gminnej – ulicy Ceglanej.

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

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