



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 9 maja 2013 r.

Poz. 1794

### **UCHWAŁA NR XXIV/183/2013 RADY GMINY STAWIGUDA**

z dnia 21 marca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, z 2012 poz. 567, z 2013 poz. 153 ), Rada Gminy w Stawigudzie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale XX/156/09 z dnia 26 marca 2009 r. Rady Gminy w Stawigudzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda oraz w Uchwale XXIV/176/09 z dnia 09 września 2009 r. Rady Gminy w Stawigudzie zmiany załącznika graficznego do Uchwały XX/156/09 z dnia 26 marca 2009 r. Rady Gminy w Stawigudzie.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały zwanego dalej planem,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda” zwanego dalej rysunkiem planu,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

## Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

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

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - UH – tereny zabudowy usługowej i handlowej\*,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
  - TI – tereny infrastruktury;
- 2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) „dominancie wysokościowej” – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną w planie) niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem;
- 2) „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;
- 3) „nasadzeniach alejowych” - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, które poprzez celową kompozycję i dobór gatunkowy nadadzą przebiegającym w sąsiedztwie ulicom lub ciągom pieszym i rowerowym charakter alei;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, bez wysuniętych poza obrys budynku balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów, okapów i otwartych ganków;
- 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 8) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 9) „wskaźniku zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) granic obszaru opracowania planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii zabudowy tworzących pierzeje uliczne;
- 6) linii nasadzeń zieleni typu alejowego.

**2.** Następujące oznaczenia mogą podlegać niewielkim zmianom:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych\*;
- 2) linie wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:**1.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się gabaryty, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych w §8;
- 2) w zakresie stosowania ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- 3) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
  - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m,
  - b) wolnostojących tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>,
  - c) na budynkach szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i ¼ wysokości elewacji dla zabudowy usługowej,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 5) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej,
- 6) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami procedury scalenia i podziału;
- 7) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

**2.** Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) tereny położone w granicach planu nie są objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- 2) w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska na poziomie obowiązującym dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

**3.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – w granicach planu nie znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**4.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW oraz tereny ciągów pieszo rowerowych oznaczone symbolem Kpr;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zakaz stosowania nowych indywidualnych ujęć wody;
- b) docelowe podłączenie projektowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej biegnącej wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem KD.01 i dalej wzdłuż granic terenów oznaczonych symbolami MW.03 i MW.05 na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową dopuszcza się adaptację istniejących indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- a) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej pokazaną orientacyjnie na rysunku planu do istniejącej lub projektowanych przepompowni ścieków zlokalizowanych na zachód i południowy-zachód poza granicami planu i dalej projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej lub istniejącej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie Miasta Olsztyna w okolicach ulicy Młynka;
- c) dopuszcza się podłączenie zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem MW.05 do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej biegnącej wzdłuż ulicy Bartąskiej na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) projektowaną sieć oraz urządzenia kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg o ile na rysunku planu nie został pokazany inny przebieg lub lokalizacja;
- e) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu\*;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wody opadowe należy odprowadzić w granicach własnych działki;
- b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową wody opadowe z powierzchni dachów należy odprowadzić poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej pokazaną orientacyjnie na rysunku planu do projektowanych urządzeń oczyszczających zlokalizowanych na zachód i południowy-zachód poza granicami planu i po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi projektowanymi kolektorami deszczowymi do rzeki Łyny;
- c) wody opadowe z powierzchni dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy odprowadzić poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej pokazaną orientacyjnie na rysunku planu do projektowanych urządzeń oczyszczających zlokalizowanych na zachód i południowy-zachód poza granicami planu i po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi projektowanymi kolektorami deszczowymi do rzeki Łyny;
- d) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracji szczegółowej (drenów oraz rowów odwadniających, których orientacyjny przebieg został pokazany na rysunku planu) należy projekt zagospodarowania terenu zawierający rozwiązania w zakresie odwodnienia terenu, w tym w szczególności zachowania lub przebudowy istniejącej sieci drenarskiej, ewentualnie zaprojektowania kanalizacji deszczowej z przejściem już istniejących drenowań uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Olsztynie\*;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie kablowe i napowietrzne nN 0,4kV;

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych;
  - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną;
  - d) doprowadzenie sieci elektroenergetycznej do terenów zabudowy na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych na terenie działki budowlanej – dopuszcza się w tym celu wydzielenie odrębnej działki;
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci gazociągu niskiego ciśnienia;
  - b) zaopatrzenie w gaz następowało będzie z istniejącej lub projektowanej sieci gazociągowej na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) projektowaną sieć oraz urządzenia kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg o ile na rysunku planu nie został pokazany inny przebieg lub lokalizacja;
  - d) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu\*;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
  - b) zaopatrzenie w ciepło zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i handlowej następować będzie z sieci ciepłowniczej lub grupowych źródeł ciepła zorganizowanych wspólnie przez mieszkańców lub użytkowników poszczególnych budynku w jednym wspólnym pomieszczeniu kotłowni lub z indywidualnych źródeł ciepła w poszczególnych mieszkaniach lub lokalach;
- 7) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

#### 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) docelowo podstawowy układ komunikacyjny stanowić będzie projektowana droga publiczna (ulica) klasy zbiorczej oznaczona symbolem KD.01 realizowana jako kontynuacja wyznaczonej na terenach miasta Olsztyna drogi (ulicy Wilczyńskiego i Bukowskiego) oznaczonej symbolami Z1 i Z2;
- 2) do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego obsługa komunikacyjna wszystkich terenów następować będzie z ulicy Bartąskiej i istniejących dróg wewnętrznych;
- 3) ulica Bartąska na odcinku od skrzyżowania z projektowaną ulicą oznaczoną symbolem KD.01 do granicy miasta Olsztyna w kierunku północnym powinna uzyskać charakter przestrzeni publicznej z wykształconymi ciągami pieszymi i rowerowymi, nasadzeniami typu alejowego komponującymi się z sąsiadującą zielenią wewnątrz kwartałów urbanistycznych oraz elementami małej architektury identyfikowanymi z publiczną przestrzenią miejską.
- 4) w zakresie realizacja dróg publicznych zastosowanie mają przepisy art. 16 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którymi budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia - szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej\*.

#### 7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

8. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1	2
<p><b>MW.01</b> <b>MW.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla (w tym usługi publiczne) realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami postojowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod drogi wewnętrzne lub pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>6) geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 15 do 40 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się;</p> <p>7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) garaże należy realizować jako wbudowane w podziemiach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące wielopoziomowe konstrukcje ażurowe o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji;</p> <p>10) miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych lub wolnostojących;</p> <p>11) obsługa komunikacyjna terenów z dróg (ulic) wewnętrznych bez możliwości bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KD.01;</p>
<p><b>MW.03</b> <b>MW.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla (w tym usługi publiczne) realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami postojowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod drogi wewnętrzne lub pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy od strony wschodniej powinna stopniowo wzrastać od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych;</p>

	<p>4) w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować jako poddasze użytkowe;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>7) ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy kubaturowej od istniejącej sieci wodociągowej biegnącej wzdłuż granicy wschodniej terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w celu umożliwienia obsługi technicznej wodociągu;</p> <p>8) geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 40 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się;</p> <p>9) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) garaże należy realizować jako wbudowane w podziemiach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące wielopoziomowe konstrukcje ażurowe o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji;</p> <p>12) miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych lub wolnostojących;</p> <p>13) obsługa komunikacyjna terenów z dróg (ulic) wewnętrznych bez możliwości bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KD.01, dla terenu MW.05 dopuszcza się lokalizację zjazdu z ulicy Bartąskiej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>14) na terenie oznaczonym symbolem MW.03 występują urządzenia melioracji szczegółowej w postaci podziemnej sieci drenarskiej – sieć należy zachować lub przebudować „na zasadach uzgodnionych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie”*.</p>
<p><b>MW.04</b> <b>MW.07</b> <b>MW.09</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla realizowane jako wbudowane, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami postojowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod drogi wewnętrzne lub pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu;</p> <p>4) linie zabudowy należy realizować zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) dla terenu MW.04 ustala się obowiązek specjalnego kształtowania pierzei od strony ulicy Bartąskiej uzupełnionej celowo komponowaną zielenią wysoką i niską nadającą ulicy Bartąskiej charakter publicznej przestrzeni miejskiej;</p> <p>6) geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 40 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się;</p> <p>7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) garaże należy realizować jako wbudowane w podziemiach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące wielopoziomowe konstrukcje ażurowe o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji;</p>

	<p>10) miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych lub wolnostojących;</p> <p>11) obsługa komunikacyjna terenów z dróg (ulic) wewnętrznych bez możliwości bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KD.01 oraz z ulicy Bartąskiej.</p>
<p><b>MW.06</b> <b>MW.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami postojowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod drogi wewnętrzne lub pod urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: 3 kondygnacje nadziemne, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 40 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się;</p> <p>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) garaże należy realizować jako wbudowane;</p> <p>9) miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach;</p> <p>10) obsługa komunikacyjna terenów z projektowanych dróg (ulic) wewnętrznych.</p>
<p><b>MN.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej.</p> <p>1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,4 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</p> <p>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,35;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z projektowanych dróg (ulic) wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;</p> <p>9) występujące urządzenia melioracji szczegółowej w postaci podziemnej sieci drenarskiej należy zachować lub przebudować „na zasadach uzgodnionych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie”*.</p>
<p><b>MN.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Zabudowę należy realizować w sposób jednolity dla całego terenu elementarnego: jako wolnostojącą albo jako szeregową w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej. Zabudowę szeregową należy realizować w ilości</p>



	<p>nie większej niż 6 segmentów w jednym ciągu.</p> <p>1) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadle do drogi (ulicy) oznaczonej symbolem KD.08 – minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej 24,0 m (zasada podziału pokazana została na rysunku planu), minimalna szerokość działki dla zabudowy szeregowej 9,0 m;</p> <p>2) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,4 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi (ulicy) – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z projektowanej drogi (ulicy) wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W;</p> <p>9) występujące urządzenia melioracji szczegółowej w postaci podziemnej sieci drenarskiej należy zachować lub przebudować „na zasadach uzgodnionych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie”*.</p>
<b>UH.01*</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i handlowej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa . Przeznaczenie uzupełniające: towarzyszące budynki gospodarcze lub garażowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0,8 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,4 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 12,0 m;</p> <p>5) ustala się obowiązek specjalnego kształtowania pierzei od strony ulicy Bartąskiej uzupełnionej celowo komponowaną zielenią wysoką i niską nadającą ulicy Bartąskiej charakter publicznej przestrzeni miejskiej;</p> <p>6) dopuszcza się dla budynku głównego zastosowanie dominanty wysokościowej o dopuszczalnej wysokości do 16 m;</p> <p>7) geometria dachów - nie ustala się;</p> <p>8) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,60;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dojazd do terenu powinien być realizowany z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.04, bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>11) miejsca postojowe w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub handlu.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne (łączone zagospodarowanie) z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.</p>

<b>KD.01</b>	<p><b>Teren drogi publicznej (ulicy).</b> Przedłużenie ulic Wilczyńskiego i Bukowskiego wpisujących się w podstawowy układ komunikacyjny Olsztyna. Ulica docelowo powinna zbierać ruch pojazdów z istniejących i projektowanych dróg (ulic) lokalnych i dojazdowych poprzez projektowane skrzyżowania.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ulica w klasie technicznej Z – zbiorczej;</li> <li>2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniej niż – 30,0 m;</li> <li>3) ulica powinna być wyposażona w ciągi piesze oraz przynajmniej jednostronnie w ścieżkę rowerową;</li> <li>4) nie dopuszcza się lokalizacji zjazdów na poszczególne działki budowlane, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów mówią inaczej;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>6) dopuszcza się powiązanie przestrzenne (łączne zagospodarowanie) z terenem zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP.01.</li> </ol>
<b>KD.02</b>	<p><b>Teren drogi publicznej (ulicy).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ulica w klasie technicznej nie niższej niż D – dojazdowej;</li> <li>2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniej niż – 20,0 m;</li> <li>3) ulica powinna być wyposażona w ciągi piesze oraz w nasadzenia alejowe;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<b>KD.03</b>	<p><b>Tereny drogi publicznej (ulicy).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ulica docelowo w klasie technicznej D – dojazdowej;</li> <li>2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<b>KDW.01 KDW.02</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych (ulic).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m;</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<b>KDW.03 KDW.04</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych (ulic).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<b>KDW.05 KDW.06 KDW.07</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych (ulic).</b> Tereny przeznaczone na poszerzenie istniejących dróg.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<b>Kpr.01 Kpr.02</b>	<p><b>Teren ciągów pieszo – rowerowych.</b> Ścieżka piesza i rowerowa powinna być zaprojektowana jako ciąg rekreacyjny łączący tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z systemem rekreacyjno – ekologicznym biegnącym wzdłuż rzeki Łyny. Należy zastosować rozwiązania podkreślające rekreacyjny, otwarty (publiczny) charakter przestrzeni poprzez celowo komponowane nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, elementy małej architektury itp. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych. Ustala się tymczasowy sposób użytkowania terenu oznaczonego symbolem Kpr.02 jako ciąg pieszo – jezdny. Ciąg pieszo – rowerowy oznaczony symbolem Kpr.02 należy wykonać w sposób umożliwiający przejazd</p>

	pojazdów obsługujących sieć wodociągową biegnącą wzdłuż granicy terenów oznaczonych symbolem MW.03 i MW.05.
<b>TI.01</b> <b>TI.02</b> <b>TI.03</b>	<b>Tereny infrastruktury</b> - pasa technicznego. Przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się wykorzystanie terenu na poszerzenie ulicy Bartąskiej, w tym urządzenie ciągów pieszych i rowerowych.

### **Rozdział 3.**

#### Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Jan Marian Mackiewicz

---

\* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
- PN-4131.329.2013 z dnia 29 kwietnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/183/2013  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 21 marca 2013 r.

### **I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zmianami), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda.

### **II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zmianami), termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda” wyznaczono do dnia 04 maja 2012 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu dotycząca:

- 1) wykreślenia §7. ust. 5 pkt. 2 lit. b oraz §7. ust. 5 pkt. 2 lit. a, a w zamian wprowadzenia ustaleń dopuszczających podłączenie zabudowy do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej biegnącej wzdłuż ulicy Bartąskiej na warunkach i zasadach uzgodnionych z zarządcą,
- 2) zmiany przeznaczenia terenów opisanej w §8 ustaleń planu polegającej na zastąpieniu terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami: MW.01, MW.02, MW.03, MW.05, MW.04, MW.07, MW.09, MW.06 i MW.08 na tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami MN,
- 3) aktualizacji prognozy oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze,
- 4) uzupełniania prognozy skutków finansowych uchwalenia i realizacji planu poprzez uwzględnienie realnych kosztów budowy sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz wysokości odszkodowań za przejmowane przez gminę grunty pod drogi.

Rada Gminy w Stawigudzie nie uwzględniła powyższej uwagi i odrzuciła ją w całości Uchwałą Nr XXIV/182/2013 z dnia 21 marca 2013 r.

### **III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Realizacja zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.	Lata realizacji 2015 – 2030.  Zadanie będzie realizowane ze środków zewnętrznych (krajowych i wspólnotowych) oraz własnych (budżetu gminy).