



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 21 października 2015 r.

Poz. 3691

### UCHWAŁA NR X/92/2015 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 15 października 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, 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 2015 r. poz. 199, zmiany: z 2015 r. poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiany: z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) Rada Gminy w Stawigudzie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda uchwała co następuje:

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo (Uniwersytet), gmina Stawiguda, który otrzymuje nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr V/23/2011 z dnia 22 marca 2011 r. Rady Gminy w Stawigudzie w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tomaszkowo (Uniwersytet), gmina Stawiguda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda”;
3. Z 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 zasad ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1.**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - UHP – tereny zabudowy usługowej, handlowej i produkcyjnej,

- UH – tereny zabudowy usługowej i handlowej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- WS – tereny wód powierzchniowych,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) „budynku adaptowanym” – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać odbudowie, rozbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również lokalizacji reklam;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) „usługach, handlu lub produkcji nieuciążliwej” – należy przez to rozumieć działalność handlową, produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

7) „nośniku reklamowym” - należy przez to rozumieć tablice i urządzenia reklamowe jako nośniki informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem, nie będącym elementem systemu informacji gminnej lub urzędowej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

§ 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) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) korytarza technicznego związanego z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia;
- 6) korytarza technicznego związanego z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia;
- 7) pasa eksploatacji związanego z istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia;
- 8) oznaczeń istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są postulowane i orientacyjne:

- 1) oznaczenia lokalizacji istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych;
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę optymalnego podziału na działki budowlane.

§ 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 ustalonych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
  - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 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 i zagospodarowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) zasady i warunki z zakresie sytuowania nośników reklamowych:
  - a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych,
  - b) zakazuje się lokalizacji (mocowania) nośników reklamowych na ogrodzeniach,
  - c) dopuszcza się sytuowanie reklam przestrzennych o wysokości nie większej niż 6,0 m i maksymalnym poziomym wymiarze wynoszącym 2,0 m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących tablic o powierzchni nie większej niż 8,0 m<sup>2</sup> oraz urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się na elewacjach budynków umieszczanie nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni elewacji,

f) nakazuje się zachowanie odległości pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklamowymi nie mniejszej niż 30,0 m.

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

- 1) tereny położone w granicach planu nie są objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- 2) na całym terenie obowiązuje 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 realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 5) przy lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać oddziaływanie pól elektromagnetycznych związanych z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i parkingów z żużlu i gruzu budowlanego.

## 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) w granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP – zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami KD.01 i MW.04 – oznaczone na rysunku planu:

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
25-61	XXVII	20	osada, ementarzysko	okres wpływów rzymskich
25-61	VII	42	ślad osadnictwa, osada	wczesne średniowiecze, średniowiecze, okres nowożytny

- 2) w odniesieniu do obszarów stanowiska archeologicznych ujętych w systemie AZP w przypadku realizowania inwestycji na obszarach stanowisk archeologicznych należy postępować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD i tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

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

- 1) plan adaptuje istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) w granicach planu znajdują się sieci drenarskie melioracji szczegółowej, w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską należy przebudować sieć w sposób zapewniający właściwą regulację stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę docelowo należy realizować z projektowanej sieci wodociągowej – do czasu budowy sieci wodociągowej adaptuje się istniejącą sieć lokalną oraz istniejące ujęcia wody,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) ścieki sanitarne należy odprowadzać poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzić zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe z dachów zabudowy usługowej i produkcyjnej należy odprowadzić zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub do rowu melioracyjnego odprowadzającego wody w kierunku zlewni właściwej dla danego terenu;
  - c) z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe i linie napowietrzne średniego napięcia oraz linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia,
  - b) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Mątki-Jaroty, Mątki-Olsztynek wyznaczono korytarz techniczny oznaczony na rysunku planu,
  - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV relacji Olsztyn Jaroty-Gietrzwałd wyznaczono korytarz techniczny oznaczony na rysunku planu,
  - d) w korytarzach technicznych dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie terenu określone w przepisach odrębnych,
  - e) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego lub średniego napięcia wyznaczony na rysunku planu korytarz techniczny dla przebudowanej linii przestaje obowiązywać,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców określonych w przepisach odrębnych,
  - g) sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek łączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
  - h) doprowadzenie sieci elektroenergetycznej do terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych na terenie działki budowlanej,
  - i) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) w granicach planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 150 PN 6,3 MPa relacji Olsztynek–Olsztyn (rok budowy 1973) i DN 200 PN 6,3 MPa relacji Olsztynek–Olsztyn (rok budowy 1991),
  - b) dla gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczono pasy eksploatacji oznaczone na rysunku planu o szerokości 4,0 m dla gazociągu DN 150 i szerokości 6,0 m dla gazociągu DN 200, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągów,
  - c) w pasach eksploatacji dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie terenu określone w przepisach odrębnych,
  - d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegów) istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczone na rysunku planu pasy eksploatacji przestają obowiązywać,
  - e) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z następującymi aktami prawnymi w zależności od ich roku budowy:
    - dla gazociągu DN 150 PN 6,3 MPa zbudowanego w 1973 r. należy zachować zmniejszoną odległość podstawową od obiektów terenowych według BN-71/8976-31 „Odległości bezpieczne gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi” wynoszącą 15,0 m od osi gazociągu,
    - dla gazociągu DN 200 PN 6,3 MPa zbudowanego w 1991 r. należy zachować zmniejszoną odległość podstawową od obiektów terenowych według Rozporządzenia Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe wynoszącą 15,0 m od osi gazociągu,
  - f) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z projektowanej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
  - b) adaptuje się istniejącą lokalną kotłownię obsługującą zabudowę zlokalizowaną na terenach elementarnych oznaczonych symbolami UH.01 i MW.01;
- 13) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub terenach zieleni – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu będą stanowiły: droga krajowa nr 51 oraz projektowana południowa obwodnica Olsztyna w ciągu drogi krajowej nr 16, które powinny docelowo spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej S (ekspresowej),
  - b) dla potrzeb docelowej rozbudowy drogi krajowej nr 51 oraz budowy drogi krajowej nr 16 (południowej obwodnicy Olsztyna) wyznaczono teren oznaczony symbolem KD.01 na rysunku planu,

c) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów w granicach planu poprzez wjazdy oznaczone na rysunku planu z istniejącej drogi powiatowej nr 1376N bez możliwości bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 51 i projektowanej południowej obwodnicy Olsztyna (drogi krajowej nr 16),

d) modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu drogowego oraz nowy (projektowany) układ drogowy muszą uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

7. Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

8. Na terenie objętym granicami planu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się:

a) przebudowę drogi krajowej nr 51,

b) budowę południowej obwodnicy Olsztyna w ciągu drogi krajowej nr 16 i nr 51.

## Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 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>UHP.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej, handlowej i produkcyjnej</b> Przeznaczenie podstawowe: produkcja nieuciążliwa i usługi nieuciążliwe, handel, bazy, składy i magazyny. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4,0 ha, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod komunikację i infrastrukturę techniczną oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działek istniejących;</p> <p>2) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości wynoszącej – 12,0 m;</p> <p>3) przy projektowaniu ciągów komunikacji wewnętrznej należy uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy: od gazociągów wysokiego ciśnienia – 15,0 m od osi gazociągów po obydwu stronach, z pozostałych stron – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość budynków: budynki administracyjne i biurowe – 3 kondygnacje nadziemne, pozostałe budynki – 14,0 m;</p> <p>6) geometria dachów – nie ustala się;</p> <p>7) kolorystyka dachów – nie ustala się;</p> <p>8) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz stosowania jednolitych, monotonnych elewacji o szerokości przekraczającej 60,0 m – elewacje od strony południowej wymagają specjalnego opracowania architektonicznego, uwzględniającego sąsiedztwo projektowanej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>9) od strony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić wzdłuż granicy działki pasy zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej o minimalnej szerokości wynoszącej 15,0 m;</p> <p>10) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;</p> <p>11) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) wjazd na teren należy realizować w miejscu wskazanym na rysunku planu - z istniejącej drogi powiatowej nr 1376N bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową;</p>

	<p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego;</p> <p>15) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z istniejącym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu;</p> <p>16) przez teren elementarny przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz gazociągi wysokiego ciśnienia których zasady funkcjonowania i zagospodarowania określono w § 7 ust. 5 niniejszych ustaleń.</p>
<p><b>UH.01</b> <b>UH.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i handlowej</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, handel, bazy, składy i magazyny. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) istniejące budynki adaptowane;</p> <p>2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,0 ha, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod komunikację i infrastrukturę techniczną oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działek istniejących;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne;</p> <p>5) geometria dachów – dachy płaskie;</p> <p>6) kolorystyka dachów – nie ustala się;</p> <p>7) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz stosowania jednolitych, monottonnych elewacji o szerokości przekraczającej 40,0 m – elewacje od strony południowej i wschodniej wymagają specjalnego opracowania architektonicznego, uwzględniającego sąsiedztwo projektowanej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>8) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;</p> <p>9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) od strony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić wzdłuż granicy działki pasy zieleni izolacyjnej, wysokiej i niskiej o minimalnej szerokości wynoszącej 15,0 m;</p> <p>12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę powiatową nr 1376N;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego;</p> <p>14) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z istniejącym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu;</p> <p>15) przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia której zasady funkcjonowania i zagospodarowania określono w § 7 ust. 5 niniejszych ustaleń.</p>
<p><b>MW.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) istniejące budynki adaptowane;</p> <p>2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) maksymalna wysokość budynków: budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, budynki garażowe – 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od</p>



	<p>15 do 40 stopni, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych, geometrię dachów budynków garażowych należy kształtować w nawiązaniu do geometrii dachów budynków mieszkalnych;</p> <p>5) kolorystyka dachów – nie ustala się;</p> <p>6) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;</p> <p>7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>10) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>11) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 51 oraz projektowanej obwodnicy Olsztyna – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami o ochronie środowiska.</p>
<p><b>MW.02</b> <b>MW.03</b> <b>MW.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia rekreacyjne.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) w skład działek budowlanych terenu elementarnego oznaczonego symbolem MW.03 wchodzi tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN.02;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość budynków: budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu, budynki garażowe – 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 15 do 40 stopni, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych, geometrię dachów budynków garażowych należy kształtować w nawiązaniu do geometrii dachów budynków mieszkalnych;</p> <p>6) kolorystyka dachów – nie ustala się;</p> <p>7) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;</p> <p>8) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę powiatową nr 1376N;</p> <p>11) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z istniejącym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu;</p> <p>13) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 51 oraz projektowanej obwodnicy Olsztyna – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami o ochronie środowiska;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MW.04 zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>WS.01</b></p>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych.</b> Istniejący zbiornik retencyjny gromadzący wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów zabudowy oznaczonych symbolami UH.01 i MW.01.</p> <p>1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów przeznaczonych pod</p>

	<p>zabudowę;</p> <p>2) dopuszcza się wykorzystanie i urządzenie terenu jako staw rekreacyjny;</p> <p>3) dopuszcza się wykorzystanie jako zbiornik przeciwpożarowy;</p> <p>4) dopuszcza się ogrodzenie terenu – maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>ZN.01</b> <b>ZN.03</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) należy zachować istniejący drzewostan;</p> <p>3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;</p> <p>4) dopuszcza się zagospodarowanie łącznie z terenem elementarnym oznaczonym symbolem UHP.01 lub UH.02;</p> <p>5) nakazuje się utrzymanie istniejącego rowy melioracyjnego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZN.01 w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>ZN.02</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) należy zachować istniejący drzewostan;</p> <p>3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;</p> <p>4) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem elementarnym oznaczonym symbolem MW.03;</p> <p>5) dopuszcza się ogrodzenie terenu – maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6 m;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1) teren przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>3) dopuszcza się urządzenie boisk i innych obiektów oraz urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji;</p> <p>4) teren należy urządzić komponowaną zielenią;</p> <p>5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.</p>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <p>Teren przeznaczony na przebudowę drogi krajowej nr 51 oraz budowę południowej obwodnicy Olszyna w ciągu drogi krajowej nr 16.</p> <p>1) docelowo drogi powinny być zrealizowane w klasie technicznej S (droga ekspresowa);</p> <p>2) nie dopuszcza się podłączenia poszczególnych nieruchomości bezpośrednio do dróg krajowych;</p> <p>3) zasady lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z § 7 pkt. 5;</p> <p>4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p>1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p>

	2) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m; 3) przy projektowaniu drogi wewnętrznej należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>Kpj.01</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) przy projektowaniu ciągu pieszo-jezdnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>Kpj.02</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) nawierzchnię należy zachować jako przepuszczalną; 3) przy projektowaniu ciągu pieszo-jezdnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>TI.01</b>	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej.</b>

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia 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 20%.

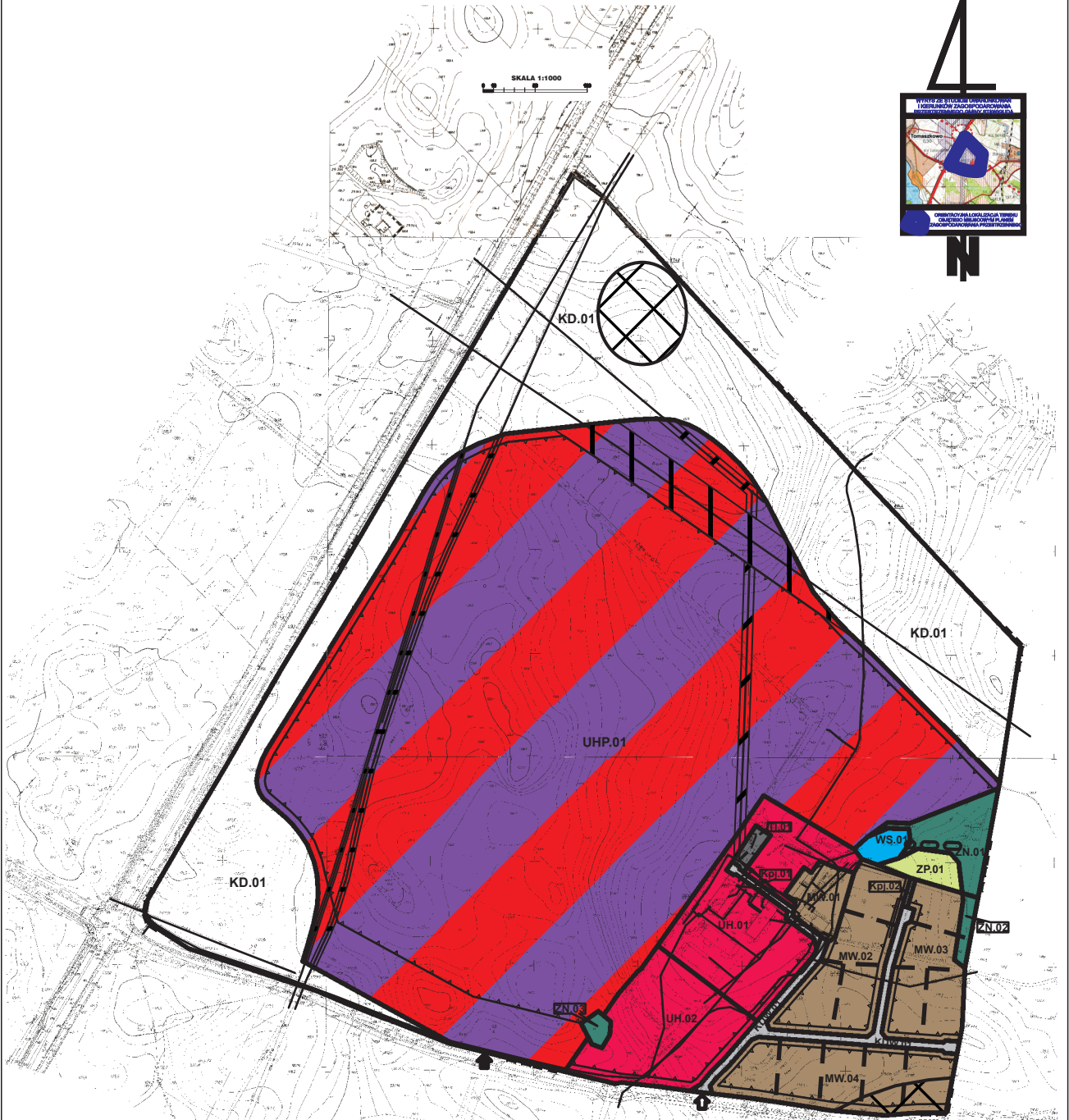
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Wieczorek**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY SKRZYŻOWANIU  
 DROGI KRAJOWEJ NR 51 Z PROJEKTOWANĄ OBWODNICĄ OLSZTYNA W OBRĘBIE TOMASZKOWO  
 GMINA STAWIGUDA



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE		PRZEZNACZENIE TERENÓW
		<b>UHP</b> tereny zabudowy usługowej, handlowej i produkcyjnej
		<b>UH</b> tereny zabudowy usługowej i handlowej
		<b>MW</b> tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
		<b>WS</b> tereny wód powierzchniowych
		<b>ZN</b> tereny zieleni naturalnej
		<b>ZP</b> tereny zieleni urządzonej
		<b>KD</b> tereny dróg publicznych
		<b>KDW</b> tereny dróg wewnętrznych
		<b>KpJ</b> tereny ciągów pieszo-jazdnych
		<b>TI</b> tereny urządzeń infrastruktury technicznej

Załącznik nr 1  
 do uchwały Rady Gminy Stawiguda  
 nr XXV/2015 z dnia 19 października 2015 r.  
 opublikowany w Dzienniku Urzędowym  
 Województwa Warmińsko-Mazurskiego  
 nr poz. z dnia ...

**md MID PROJECT**  
 Projektowanie i inżynieria  
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy skrzyżowaniu drogi krajowej Nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/92/2015  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 15 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, 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 2015 r. poz. 199 ze zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda” nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/92/2015  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 15 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, 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 2015 r. poz. 199 ze zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 51 z projektowaną obwodnicą miasta Olsztyna w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda”, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.