

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą położonych w obrębie Stawiguda, 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 2017 r. poz. 1073, zmiany: z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą położonych w obrębie Stawiguda, gmina Stawiguda” zwany dalej planem – stanowiący w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda”.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/237/2017 z dnia 09 lutego 2017 r. Rady Gminy Stawiguda w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą położonych w obrębie Stawiguda, 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 zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 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:
  - UP – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - KD – tereny drogi publicznej,
  - 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;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 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.** Ilekroć 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 nie może przekroczyć żaden element budynku, a także żaden element reklamy, w tym tablicy reklamowej i urządzenia reklamowego;
- 3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 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) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynku określony w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia 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) obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w systemie AZP;
- 5) stref ograniczonego zagospodarowania związanych z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;
- 6) przeznaczenia terenów.

**§ 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 granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 8) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 9) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 10) dopuszcza się w granicach planu lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - b) nakaz wprowadzenia wyraźnych podziałów dla elewacji dłuższych niż 50,0 m;
- 12) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości do 5,0 m od poziomu terenu i

powierzchni nie większej niż 20 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

b) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne umożliwiające bieżącą zmianę informacji wizualnej;

c) dopuszcza się na elewacjach budynków lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 20 m<sup>2</sup>.

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

1) teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępowania 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) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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:

1) na terenie planu zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP oznaczone na rysunku planu – zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolem UP (obręb: Stawiguda, miejscowość: Stawiguda, działki nr 9/15, 9/16, 9/17 oraz 10/7, 15/7, 15/11) objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

| Nr obszaru | Nr stanowiska na obszarze | Nr stanowiska w miejscowości | Funkcja obiektu |
|------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|
| 26-60      | 6                         | XIII                         | ślad osadnictwa |
| 26-60      | 9                         | XVI                          | osada           |

2) planowanie i realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami;

3) badania archeologiczne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publicznej jest teren drogi publicznej oznaczony symbolem KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. 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 Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;

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 – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

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

1) adaptuje się 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 jako podziemne;

4) dopuszcza się realizację instalacji 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;

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:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej 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 utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się zrzut wód opadowych i roztopowych do zbiorników przeciwpożarowych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami UP na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia oraz sieci niskiego napięcia,
- b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
- c) w strefach ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
- e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- g) 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:

- a) w granicach planu występują gazociągi wysokiego ciśnienia DN150 i DN200 PN 6,3 Mpa relacji Ameryka - Posorty.
- b) dla gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczono w odległościach 5,0 m od osi gazociągów strefę kontrolowaną w postaci pasa technicznego – „terenu infrastruktury technicznej” oznaczonego na rysunku planu symbolem TI,
- c) w strefach kontrolowanych zabrania się sadzenia drzew i krzewów, wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania,
- d) 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:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych;

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.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar planu przylega od strony południowo-wschodniej do pasa drogowego drogi ekspresowej S51 Olsztyn-Olsztynek i węzła drogowego pn. „Stawiguda”;

2) połączenie komunikacyjne terenów objętych planem należy realizować poprzez drogę gminną nr 162013N podłączoną do węzła „Stawiguda”. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi zbiorczej położonej w pasie drogi ekspresowej S51 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz bezpośredniego podłączenia terenów objętych planem do drogi ekspresowej S51;

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

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

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

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

11. 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>UP.01</b><br><b>UP.02</b>              | <b>Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej</b><br>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny, składy.<br>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa administracyjno-socjalna, garaże, komunikacja wewnętrzna. |

parkingi, infrastruktura techniczna, zbiorniki przeciwpożarowe, zieleń.

1) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów;

2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2,0 ha, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikację o minimalnej szerokości pasa komunikacji wewnętrznej wynoszącej 12,0 m;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym od strony gazociągów wysokiego ciśnienia należy dodatkowo uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków socjalno-administracyjnych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków garażowych – 8,0 m, dla budynków produkcyjnych i usługowych – 15,0 m z wyjątkiem obiektów posiadających specjalne rozwiązania technologiczne dla których ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 20,0 m;

5) geometria dachów – nie ustala się;

6) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów – nie ustala się;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego – 0,65;

8) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;

10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;

11) 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 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usług i produkcji;

12) połączenie komunikacyjne terenów objętych planem należy realizować poprzez drogę gminną nr 162013N podłączoną do węzła „Stawiguda”. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi zbiorczej położonej w pasie drogi ekspresowej S51 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

13) tereny elementarne znajdują się w sąsiedztwie drogi ekspresowej S51 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

14) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały;

15) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są fragmenty dwóch stanowisk archeologicznych ujętych w systemie AZP podlegających ochronie konserwatorskiej na zasadach



|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.  |
| <b>WS.01</b>                 | <p><b>Tereny wód powierzchniowych</b></p> <p>1) należy zachować istniejący zbiornik wodny;</p> <p>2) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonym symbolem UP.01.</p>   |
| <b>ZP.01</b><br><b>ZP.02</b> | <p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń;</p> <p>3) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonym symbolem UP.01.</p>   |
| <b>KD.01</b>                 | <p><b>Tereny drogi publicznej</b></p> <p>1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 162013N.</p> <p>2) docelowo drogę należy wykonać w klasie technicznej L (lokalnej), w parametrach przewidzianych dla ruchu ciężarowego;</p> <p>3) docelowa (łączna) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń.</p>  |
| <b>TI.01</b>                 | <p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b></p> <p>1) teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń.</p>  |
| <b>TI.02</b>                 | <p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b></p> <p>1) teren istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN150 i DN200 PN 6,3 Mpa relacji Ameryka–Posorty stanowiący strefę kontrolowaną wyznaczoną w odległościach 5,0 m od osi gazociągów;</p> <p>2) teren wyłączony z zabudowy kubaturowej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej i ogrodzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>4) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem określonych w pkt. 3, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania.</p> |

### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe.

części obrębu Wymój, gmina Stawiguda” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/127/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 października 2008 roku w granicach niniejszego planu.

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda

## 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części obrębu Wymój, gmina Stawiguda” uchwalonym Uchwałą Nr XVII/127/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 października 2008 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele usług i produkcji.

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 terenu elementarnego, 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:**

Teren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony przy drodze ekspresowej S51 oraz drodze gminnej nr 162013N wzdłuż której przebiegają sieci elektroenergetyczna, ponadto przez obszar planu przebiega

gazociąg wysokiego ciśnienia oraz kolektor kanalizacji deszczowej. W niedalekim sąsiedztwie obszaru planu zlokalizowane są sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. W zakresie wyposażenia przedmiotowego terenu w infrastrukturę techniczną istnieje możliwość wykonania niezbędnych instalacji, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z drogi gminnej nr 162013N.

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, itp.