



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 5 października 2026 r.

Poz. 3723

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 05.10.2026 08:58:41



UCHWAŁA NR XXVIII/258/2026 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej i ul. Kwiatowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), uchwały nr LXI/536/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej oraz ul. Piaskowej i ul. Rubinowej, uchwały nr LXIII/564/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Kwiatowej oraz uchwały XXVIII/257/2026 Rady Gminy Stawiguda z dnia 24 września 2026 r. zmieniającej uchwałę nr LXI/536/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej oraz ul. Piaskowej i ul. Rubinowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda uchwalonego uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej i ul. Kwiatowej, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Uchwalany plan w zakresie załącznika nr 1 - arkuszy nr 1, 2 stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej fragmentu wsi Stawiguda, w gminie Stawiguda uchwalonego uchwałą XXXI/221/05 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 września 2005 r., (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2025 r., nr 178, poz. 1963).

3. Uchwalany plan w zakresie załącznika nr 1 - arkusza nr 3 stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stawiguda i obrębu Stawiguda uchwalonego uchwałą nr XXV/181/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 grudnia 2004 r., (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2025 r. nr 11, poz. 230).

4. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1, obejmujący arkusze nr 1, 2, 3;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem, stanowiących załącznik nr 4.

5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) 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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

5) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej w zakresie arkusza nr 3;
 - 2) strefy ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych terenów elementarnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany arkusz rysunku planu;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 3) poz. 3. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami § 4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3, wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy: wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 5 m²;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo-literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

- 11) **standardach środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **zabudowie gospodarczo-garażowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **ZP-WS** - teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **U** lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki. Dopuszcza się stosowanie płyt klinkierowych, szkła oraz tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynku;
- 3) w ramach jednej bryły budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

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

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

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 arkusz nr 3 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

3. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach załącznika, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;

- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego; Ochrona pozostałych krajobrazów określonych w audycie krajobrazowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U, MNW**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych;
- 3) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z uwzględnieniem § 5 ust. 1 pkt 3.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) plan obejmuje wybrane obszary na terenie gminy w związku z czym tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z przyległych do planu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w gminie odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:
 - a) ze zlokalizowanych w planie dróg publicznych oznaczonych symbolem literowym **KD i KDD**,
 - b) ze zlokalizowanych w planie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KR**,
 - c) z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu z zastrzeżeniem tiret pierwsze i drugie;
 - obsługę terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 2.1U realizować wyłącznie z gminnej drogi publicznej – ul. Łąkowej, zlokalizowanej przy południowej granicy tego terenu elementarnego,

- zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2.1U z terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2.1KD;

4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNW** łącznie:

- minimum 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- w przypadku wyodrębnienia w budynku mieszkalnym więcej niż jednego lokalu – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden „;
- w przypadku wyodrębnienia lokalu na kondygnacji powyżej parteru – minimum 3 miejsca do parkowania na jeden lokal,

b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U**: łącznie minimum:

- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na jeden obiekt usługowy,

c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;

5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 4 należy realizować jako naziemne w granicach działki, w garażach w bryłach budynków lub w kondygnacjach podziemnych budynków. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach wolnostojących lub pod wiatami, jeżeli ustalenia szczegółowe planu dopuszczają lokalizację takich obiektów w granicach danego terenu elementarnego.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD**, **KDD**, **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U**, **MNW** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZP-WS** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 5) w granicach opracowania planu nowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm,

b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i zasadach lokalizacji przewidzianych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) U, MNW – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

§ 14. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym U: 1500 m²;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW z zastrzeżeniem pkt 3: 600 m²;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 3.1MNW, 3.2MNW: 1000 m²;
- 4) dla terenów elementarnych niewymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE ZAŁĄCZNIK NR 1 - ARKUSZ NR 1

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1.1MNW, 1.2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) funkcję zabudowy gospodarczo-garażowej realizować wyłącznie jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe,

- b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m,
- c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b: nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe w stosunku do frontu działki,
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o wyodrębnionych kalenicach, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych,
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP-WS. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1.1ZP-WS, 1.2ZP-WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne i sanitarne,
 - b) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 3 oraz z zastrzeżeniem lit. d, e i f,
 - d) dopuszcza się realizację urządzenia wodnego – stawu rybnego, stawu rekreacyjnego lub stawu retencyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - f) dopuszcza się realizację jednego budynku zabudowy gospodarczo-garażowej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.1ZP-WS,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,04,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m,
- 5) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o wyodrębnionych kalenicach, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,

- b) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych,
- c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1.1KDD** – zmienna, od 10,0 m do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1.1KR, 1.2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - **1.1KR** – do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **1.2KR** – stała 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

ZAŁĄCZNIK NR 1 – ARKUSZ NR 2

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym U. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki realizować jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 12 m,
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki,
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
 - c) w elewacjach budynków usługowych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych,
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **2.1KD** – do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

ZAŁĄCZNIK NR 1 – ARKUSZ NR 3

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3.1MNW, 3.2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) funkcję zabudowy gospodarczo-garażowej realizować wyłącznie jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony przyrody:

- a) w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej obowiązuje zakaz: likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz z wyjątkiem miejsc lokalizacji zabudowy;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

5) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie wyżej niż 3,5 m,
- c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m,
- d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c): nie wyżej niż 5 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: równoległe w stosunku do frontu działki,
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o wyodrębnionych kalenicach, o kącie nachylenia połaci od 33° do 45°,
 - dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych,
- d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **3.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu **3.1KR** – zmienna, od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

§ 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy

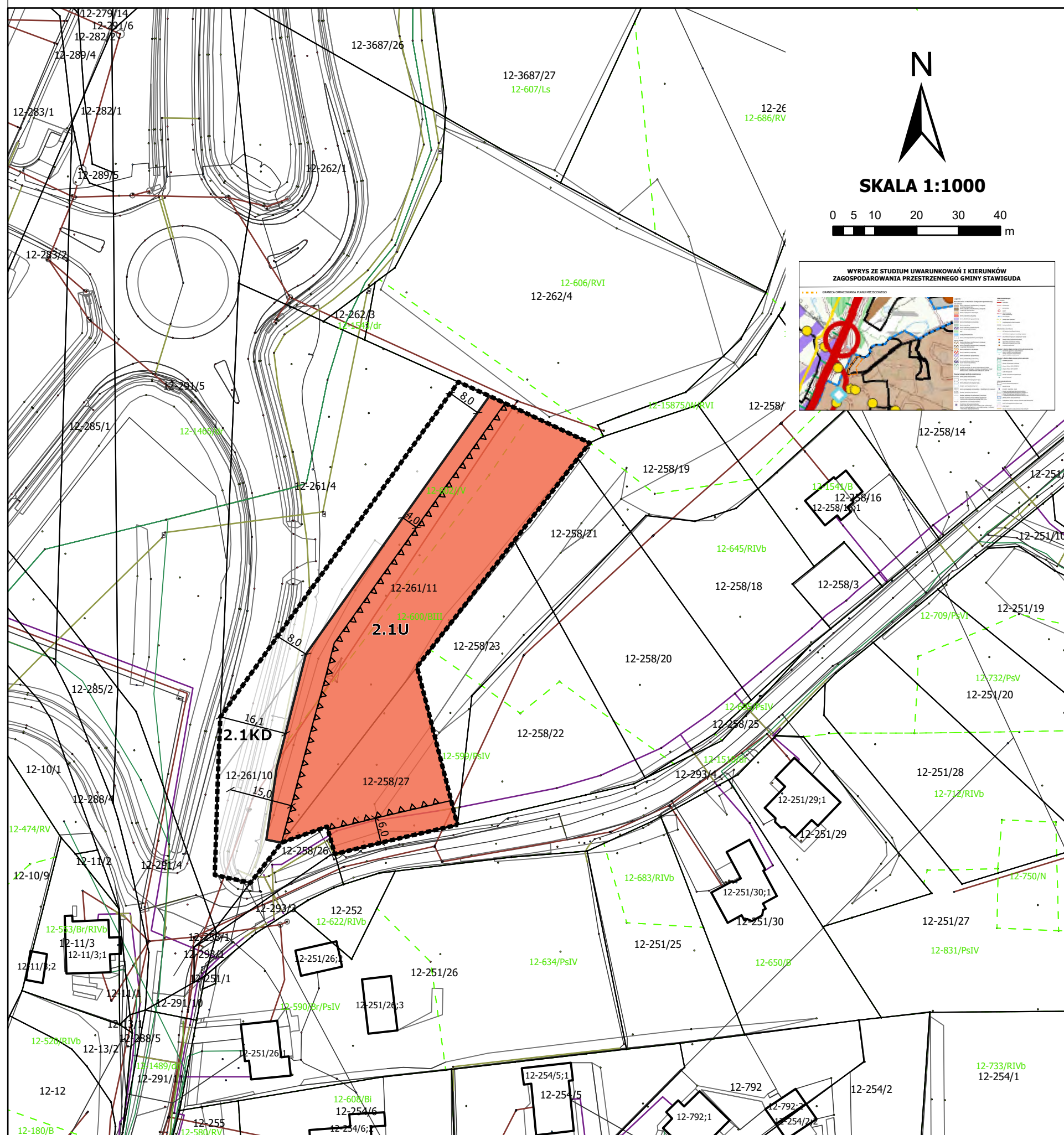
Grzegorz Niski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/258/2026
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 24 września 2026 r.



ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Olsztynie
pl. gen. Józefa Bema 5
10-516 Olsztyn

ARKUSZ NR 2



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
	TEREN USŁUG
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRS 1989PolandCS 2000Zone7

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Olsztynie
pl. gen. Józefa Bema 5
10-516 Olsztyn



z dnia 24 września 2026 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona 6	uwaga nieuwzględniona 7	uwaga uwzględniona 8	uwaga nieuwzględniona 9	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 15 lipca 2026 r. do 6 sierpnia 2026 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu, tj. do dnia 21 sierpnia 2026 r. (włącznie), nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.									

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/258/2026

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/258/2026

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 24 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr LXI/536/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej oraz ul. Piaskowej i ul. Rubinowej, uchwały nr LXIII/564/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Kwiatowej oraz uchwały Druk/2026/28/22 Rady Gminy Stawiguda z dnia 24 września 2026 r. zmieniającej uchwałę nr LXI/536/2026 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Stawiguda, gmina Stawiguda, przy ul. Wrzosowej, ul. Łąkowej oraz ul. Rubinowej.

Granicami projektu planu objęto trzy odrębne obszary położone w obrębie geodezyjnym Stawiguda. Arkusze nr 1 i 2 stanowią częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej fragmentu wsi Stawiguda, w gminie Stawiguda, uchwalonego uchwałą nr XXXI/221/05 Rady Gminy Stawiguda z dnia 28 września 2005 r. Arkusz nr 3 stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stawiguda i obrębu Stawiguda, uchwalonego uchwałą nr XXV/181/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 grudnia 2004 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przy sporządzaniu ww. planu uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczeń terenów, zasad kształtowania zabudowy, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów.

Projekt planu wyznacza tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), usług (U), zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych (ZP-WS), komunikacji drogowej publicznej (KD), drogi dojazdowej (KDD) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Projekt planu sporządzany jest z zastosowaniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 67 ust. 3 i ust. 5 tej ustawy, w przypadku procedury planistycznej wszczętej przed wejściem w życie nowych zasad i prowadzonej na warunkach określonych w przepisach przejściowych, do sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosuje się dotychczasowe zasady odnoszące się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym podstawą dla ustaleń niniejszego projektu planu stanowi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, uchwalone uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r., a rozwiązania przyjęte w projekcie planu zostały opracowane z uwzględnieniem jego ustaleń i nie naruszają ustaleń Studium.

Linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalono odrębnie dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla terenów mieszkaniowych i usługowych określono m.in. maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności dotyczących usytuowania zabudowy, wysokości, geometrii i pokrycia dachów, kolorystyki elewacji, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W ustaleniach ogólnych wprowadzono również zasady dotyczące stosowania materiałów elewacyjnych i kolorystyki zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony gruntu, wód, powietrza, zieleni oraz warunków zagospodarowania terenów. W szczególności wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu,
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych,
- c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym, z dopuszczeniem ich przebudowy i skanalizowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli przeprowadzona ocena wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko,
- g) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- h) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony przyrody wskazano, że obszar przedstawiony na arkuszu nr 3 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. Dla tego obszaru nakazano stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów wynikających z przepisów odrębnych. Na arkuszach nr 1 i 3 wskazano również strefy ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu.

W projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. W granicach terenu ZP-WS przyjęto przeznaczenie zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz ograniczono możliwość lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obiekty ani obszary wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Z tego względu projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia w projekcie planu wskazano, że w jego granicach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani tereny górnicze. Ustalono również zasady dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stref ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu.

W projekcie planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenów MNW i U, w tym zasady realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto nakazano stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez określenie przeznaczeń terenów umożliwiających ich racjonalne wykorzystanie zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi oraz ustaleniami Studium. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono na poziomie 30% dla terenów U i MNW oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzono z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów, parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej zostały określone w granicach obszarów objętych planem, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz zasad ochrony ładu przestrzennego i środowiska.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach planu nie wskazano obiektów ani terenów wymagających wprowadzenia szczególnych ustaleń wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych wymagające ustaleń w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt obejmuje natomiast tereny komunikacyjne: komunikacji drogowej publicznej, drogi dojazdowej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określono w § 12. Ustalono zasady zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, telekomunikację, ciepło i gaz oraz zasady gospodarki odpadami. Nowe sieci infrastruktury technicznej w granicach planu należy realizować jako podziemne, na zasadach określonych w projekcie planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W toku prac nad projektem planu przeprowadzono wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2026 r. do 6 sierpnia 2026 r. (włącznie). Projekt był dostępny w siedzibie Urzędu Gminy Stawiguda oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stawiguda. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 22 lipca 2026 r. w godzinach od 9:00 do 10:00. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 21 sierpnia 2026 r. (włącznie), w formie pisemnej, za pomocą poczty elektronicznej albo za pośrednictwem doręczeń elektronicznych (e-Doręczeń). W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna jest prowadzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równoległe z procedurą planistyczną prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko projektu planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody uwzględniono w § 12. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i możliwości zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także istniejące uwarunkowania przestrzenne. Projekt planu obejmuje trzy odrębne obszary, dla których ustalono odpowiednio funkcje mieszkaniowe, usługowe, zieleni i wód oraz tereny komunikacyjne, wraz z zasadami ich obsługi i zagospodarowania.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projekt planu obejmuje trzy odrębne obszary położone w obrębie Stawiguda. W zakresie arkusza nr 1 wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, drogi dojazdowej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej. W zakresie arkusza nr 2 wyznaczono teren usług oraz teren komunikacji drogowej publicznej. Obsługę komunikacyjną terenu 2.1U ustalono wyłącznie z gminnej drogi publicznej - ul. Łąkowej, zlokalizowanej przy południowej granicy tego terenu, z wyłączeniem obsługi z terenu 2.1KD. W zakresie arkusza nr 3 wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej. Rozwiązania planu wykorzystują istniejący i projektowany układ komunikacyjny oraz powiązania z drogami zlokalizowanymi w granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy Stawiguda w dniu 19 czerwca 2024 r. przyjęła uchwałę nr III/22/2024 w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zawartej w ww. dokumencie.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie planu potrzebę zapewnienia dostępności terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w § 7. W § 11 określono ponadto zasady oraz minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Ustalenia projektu planu mogą oddziaływać na finanse publiczne w zakresie realizacji zadań własnych gminy związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda określono w rozstrzygnięciu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.