



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 19 września 2025 r.

Poz. 3388

UCHWAŁA NR XV/143/2025 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 11 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda (tereny usług sportu i rekreacji)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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.) oraz uchwałą nr XV/113/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjętego uchwałą Nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda (tereny usług sportu i rekreacji)” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone uchwałą nr XV/113/2019 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Tomaszkowo, gmina Stawiguda.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 2,52 ha.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1 000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 2) teren plaży, oznaczony symbolem ZB;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 6 uchwały;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu - § 7 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 9 uchwały;
- 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 10 uchwały;
- 9) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - § 11 uchwały;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 12 uchwały;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 13 uchwały;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 14 uchwały;
- 13) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu - § 15 uchwały;
- 14) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 16 uchwały;
- 15) inwestycje celu publicznego należące do zadań własnych gminy - § 17 uchwały.

§ 3. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów zdefiniowane symbolem liczbowo-literowym.

2. Oznaczenia informacyjne:

- 1) pas szerokości 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego z zakazem zabudowy, z wyjątkiem odstępstw przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 2) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 15 ust.1;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym i tablic LCD;
- 3) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.
Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych;
 - a) zakazuje się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - b) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznegooraz lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z możliwością zastosowania odstępstw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed zniszczeniem,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej wykorzystujące technologie zapewniające zachowanie norm emisji stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;

- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 7) należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US, jak dla terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe (tj. boisko wielofunkcyjne do koszykówki i siatkówki, boisko do piłki nożnej) w porze dnia, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu wyznaczono następujące tereny przestrzeni publicznych:
- a) tereny usług sportu i rekreacji – 1US oraz 2US,
 - b) teren plaży – 1ZB.
- 2) Na terenach wymienionych w ust. 1:
- a) ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, tereny parkingów – należy w miarę możliwości terenowych realizować z zielenią towarzyszącą,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożone powodzią;
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazów wód powierzchniowych oraz podmiejskiego i osadniczego, dla których rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zostały określone w audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zachować odpowiednie odległości zabudowań uwzględniające przepisy odrębne.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) dla terenu usług sportu i rekreacji: min. 10 miejsc postojowych;
- b) dla terenu plaży: min. 5 miejsc postojowych;
- c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałe zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci elektroenergetyczne w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne lub napowietrzne. W przypadku kolizji sieci z projektowanym zagospodarowaniem należy je przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 7) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie melioracji ustala się:

- a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych,
- b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód;
- 10) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Symbol terenu	Ustalenia
IUS	1.Przeznaczenie: teren zabudowy usług sportu i rekreacji. 2.Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, ciągi piesze, urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku oraz sieci realizowane jako inwestycje celu publicznego. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

	a)w ramach przeznaczenia terenu realizowane będą obiekty sportowe wraz z niezbędną infrastrukturą, stanowiące inwestycję celu publicznego; b)teren zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 6 ust.1; c)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 6 ust.1; d)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; e)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²; f)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50; g)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,002 do 1,00; h)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50; 4.Parametry kształtowania zabudowy obiektów budowlanych służących obsłudze obiektów sportowych i rekreacyjnych: a)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków służących obsłudze obiektów sportowych i rekreacyjnych: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; b)maksymalna wysokość zabudowy dla budynków dla budynków służących obsłudze obiektów sportowych i rekreacyjnych: 9,0m, przy czym ograniczenie nie dotyczy piłkochwyłów realizowanych dla obiektów sportowych i słupowych stacji elektroenergetycznych; c)dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich; d)pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu alternatywnie materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem; dopuszcza się dachy solarne, jako pokrycie dachu na zasadach określonych w § 13 ust. 2 pkt 10. 5.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi znajdującej się poza granicami planu na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2US	1. Przeznaczenie: teren zabudowy usług sportu i rekreacji. 2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, tereny komunikacji wewnętrznej, ścieżki rowerowe, tereny parkingu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 6 ust.1; b)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; c)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²; d)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; e)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,002 do 1,20; f)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40; 4.Parametry kształtowania zabudowy obiektów budowlanych:

	a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków, w tym służących obsłudze obiektów sportowych i rekreacyjnych: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków, w tym służących obsłudze obiektów sportowych i rekreacyjnych: 9,0m, przy czym ograniczenie nie dotyczy piłkochwyłów realizowanych dla obiektów sportowych i słupowych stacji elektroenergetycznych; c) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich; d) pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu alternatywnie materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem; dopuszcza się dachy solarne, jako pokrycie dachu na zasadach określonych w § 13 ust. 2 pkt 10; e) miejsca do parkowania zgodnie z w § 13 ust. 2 pkt 1. 5. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi znajdującej się poza granicami planu na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZB	1. Przeznaczenie: teren plaży publicznej. 2. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży (sanitariaty, przebieralnie); b) teren zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 6 ust.1; c) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 6 ust.1; d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10; f) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,006 do 0,10; g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,90; 3. Zasady kształtowania zabudowy obiektów budowlanych: a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna kondygnacja; b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0m; c) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich, d) pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu alternatywnie materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem; dopuszcza się dachy solarne, jako pokrycie dachu na zasadach określonych w § 13 ust. 2 pkt 10. 4. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z drogi znajdującej się poza granicami planu na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 10%.

§ 17. W granicach planu do zadań własnych Gminy należy: budowa obiektów oraz urządzeń, służących celom sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem 1US oraz obiektów budowlanych niezbędnych

do pełnienia funkcji plaży wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą na terenie oznaczonym symbolem 1ZB.

§ 18. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda obręb Tomaszkowo – jednostka G przyjęty uchwałą nr X/59/03 przez Radę Gminy Stawiguda z dnia 30 czerwca 2003 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

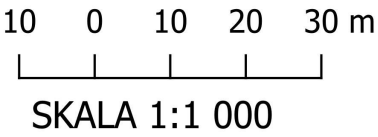
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stawiguda.

Przewodniczący Rady Gminy
Stawiguda

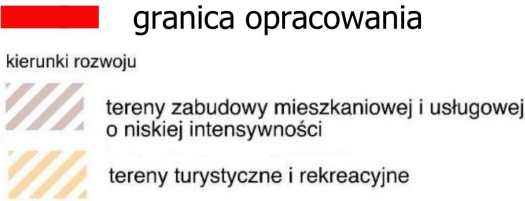
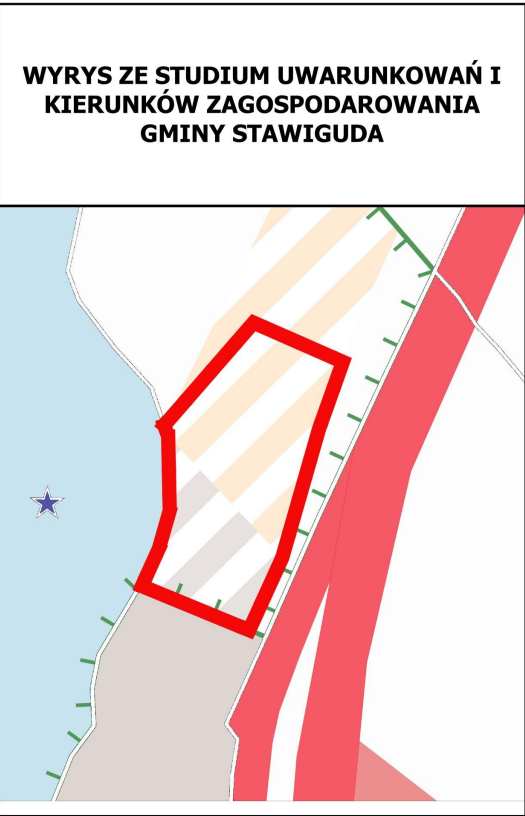
Grzegorz Niski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE TOMASZKOWO, GMINA STAWIGUDA

(tereny usług sportu i rekreacji)



Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/143/2025
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 11 września 2025 r.



I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiar podany w metrach

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE

- pas szerokości 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego z zakazem zabudowy, z wyjątkiem odstępstw przewidzianych w przepisach odrębnych
- zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne

III. PRZEZNACZENIE TERENU

- US** tereny usług sportu i rekreacji
- ZB** teren plaży

IV. Teren opracowania w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 (strefa 7)

Mapa zasadnicza pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
Licencja Nr GD-I.6642.2.55.2024_2814_P z dnia 19.06.2024

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/143/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 11 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Tomazkowo, gmina Stawiguda (tereny usług sportu i rekreacji)

Do ww. projektu planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/143/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 11 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Stawiguda określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

- 1) Realizacja inwestycji celu publicznego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Stawiguda wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji;
- 3) Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Stawiguda, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/143/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 11 września 2025 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren zlokalizowany w centralnej części gminy Stawiguda położony pomiędzy jeziorem Wulpińskim a drogą krajową nr 51 na południe od zwartej zabudowy wsi Dorotowo.

Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 2,52 ha. Teren objęty jest fragmentarycznie zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda obręb Tomaszkowo – jednostka G, uchwalonego uchwałą nr X/59/03 z dnia 30 czerwca 2003 r. (publ. w Dz. Urz. Woj. W-M nr 114, poz. 1551 z dnia 30 lipca 2003 r.),

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych,

c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.: ograniczeń zabezpieczających tereny sąsiednie przed ewentualnymi uciążliwościami,

d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu,

f) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie obszary przestrzeni publicznych,

g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,

h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń,

i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Stawiguda zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny,

- b) istniejący układ dróg umożliwia wykorzystanie transportu publicznego,
 - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda (uchwała nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r.) w strefie S2 – strefie centralnej, obszarze koncentracji funkcji mieszkaniowej obejmujący centralny obszar gminy wraz z wyodrębnionymi obszarami działalności gospodarczej w rejonie węzłów na drodze krajowej nr 51 w okolicach wsi Tomaszkowo – Dorotowo oraz wsi Gryżliny, stanowiące podstawę rozwoju gospodarczego gminy.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą nr III/22/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto ocenę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Stawiguda analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów w ramach zmian obowiązujących planów miejscowych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został przedstawiany w prognozie finansowej uchwalenia zmiany planu miejscowego, przy czym:

- 1) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolnych na tereny usługowe;
- 2) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami budowy obiektów oraz urządzeń, służącym celom sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami 1US i 2US oraz obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą na terenie oznaczonym symbolem 1ZB, obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycia kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu;
- 3) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji;
- 4) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.