



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 353

### UCHWAŁA NR XVII/183/2025 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 27 listopada 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, w miejscowości Bartążek, gmina Stawiguda, przy ul. Warmiński Las**

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) 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.), 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.) oraz uchwały nr XXXV/294/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las i uchwały nr LX/522/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las, 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 w obrębie Bartąg, w miejscowości Bartążek, gmina Stawiguda, przy ul. Warmiński Las zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu zostały przedstawione na rysunku planu.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 składającego się z arkusza nr 1 i arkusza nr 2;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stawiguda;
- 5) załącznika nr 4 – danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (załącznik w wersji elektronicznej).

3. 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 zasady 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 4) 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 terenu elementarnego i cyfrowo-literowe oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Olsztyn.

3. Ustalenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami § 4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 5) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo-literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem.

1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UH-UG** – teren usług handlu lub usług gastronomii;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **ZP-KPP** – teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej;
- 6) **IW-IK** – teren wodociągów lub kanalizacji;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 9) **KDL** – teren drogi lokalnej.

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

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenu elementarnego i przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej i szeregowej.

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 realizacji dachów dwuspadowych nakazuje się realizację dachów o wykształconej 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.

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

1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 213 – Olsztyn. Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) 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;
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW**, **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZP**, **ZP-KPP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- c) 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.

3. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 arkusza 2 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

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

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 wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach 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 obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w § 6 ust. 1 i ust. 3. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
- 1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

**§ 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 **MNW**, **MN**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:
  - a) z drogi powiatowej – ul. Gietrzwałdzkiej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu od strony południowej poprzez projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **1KR**, **3KR**, **6KR**,
  - b) drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KR** oraz ciągami pieszymi - oznaczonymi symbolem literowym **KPP** i **ZP-KPP**;
- 3) 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**: minimum 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**:
    - 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 lokal,
    - w przypadku wyodrębnienia lokalu na kondygnacji powyżej parteru – minimum 3 miejsca

do parkowania na jeden lokal,

- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy,

- c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami litrowymi **UH-UG** i **ZP**: w ilości niezbędnej do obsługi terenów,
- d) zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** 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 sieci infrastruktury technicznej i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDL**, **KR**, **KPP**, **ZP-KPP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW**, **MN**, **UH-UG**, **ZP** 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 możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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 bezproblemowe 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 gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
  - a) do gruntu w granicach własnej działki,
  - b) na grunt w granicach własnej działki,
  - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
- 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. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 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 granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, MN, UH-UG, ZP** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków.

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.

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 szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 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.

**§ 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. 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) **MNW, MN, UH-UG** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

#### **Rozdział 4.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - b) nakazuje się lokalizowanie funkcji zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie jako wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 8 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b: nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
    - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu,
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 1,
    - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1400 m<sup>2</sup>.
- § 14.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN.
1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
    - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
    - c) maksymalna liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie szeregowej – 5 dla całego terenu elementarnego,
    - d) nakazuje się lokalizowanie funkcji zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie jako wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15,
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,35;
- 6) 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;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego,
    - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu,
    - dopuszcza się stosowanie lukarn,
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 1,
    - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy szeregowej: 220 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UH-UG.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UH-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu lub usług gastronomii,
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację jednego budynku z zakresu usług handlu lub gastronomii,
  - b) usługi realizacji wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość budynku: nie wyżej niż 8 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b: nie wyżej niż 10 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
    - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu,
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1;
- 6) kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - budynków z zakresu usług sportu i rekreacji,
    - terenowych urządzeń sporu i rekreacji takich jak boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, korty tenisowe, kluby sportowe,
    - usług z zakresu sportu związanego z dostępem do wód publicznych: budynku łączącego funkcję sanitariatu i przebieralni,
    - obiektów architektury ogrodowej takich jak altany, pergole,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budynku: nie wyżej niż 8 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b: nie wyżej niż 10 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
    - dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych, bez ustalania kolorystyki dachu,

- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
- 6) kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP-KPP.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZP-KPP**, **2ZP-KPP**, **3ZP-KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak place zabaw, siłownie terenowe,
    - obiektów architektury ogrodowej takich jak altany, pergole,
  - b) nakazuje się realizację zieleni wysokiej z gatunków rodzimych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym IW-IK.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IW-IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów lub kanalizacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą z zakresu wodociągów lub kanalizacji,
    - budynków i budowli związanych z infrastrukturą związaną z wodociągami lub kanalizacją,
    - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

- b) wysokość budynku: nie wyżej niż 6 m,
- c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów nad bryłą budynków: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1;
- 6) kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

**§ 19.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) teren elementarny przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KDL** – do 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**§ 20.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - 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:
    - **1KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **2KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **3KR** – zmienna, od 7,5 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **4KR** – stała, 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **5KR** – zmienna, od 2,5 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **6KR** – stała, 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KPP.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KPP, 2KPP, 3KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
    - **1KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **2KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **3KPP** – stała, 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 22. 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  
Stawiguda

**Grzegorz Niski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE BARTĄG, W MIEJSCOWOŚCI BARTAŻEK, GMINA STAWIGUDA, PRZY UL. WARMIŃSKI LAS

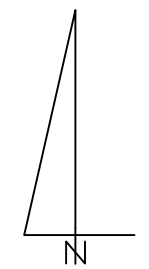
ARKUSZ NR 1

## USTALENIA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MNWW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	UH-UG TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG GASTRONOMICZNYCH
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZP-KPP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB KOMUNIKACJI PIESZEJ
	IW TEREN WODOCIĄGÓW LUB KANALIZACJI
	KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
	7,5 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

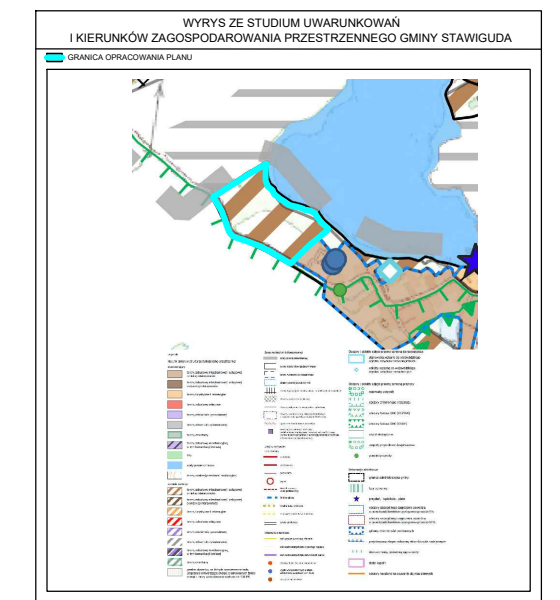
USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:  
 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZŁOKALIZOWANY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 213 „OLSZTYN”

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/184/2025  
 Rady Gminy Stawiguda  
 z dnia 27 listopada 2025 r.



SKALA 1:1000

0m 30m 60m



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:  
 układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

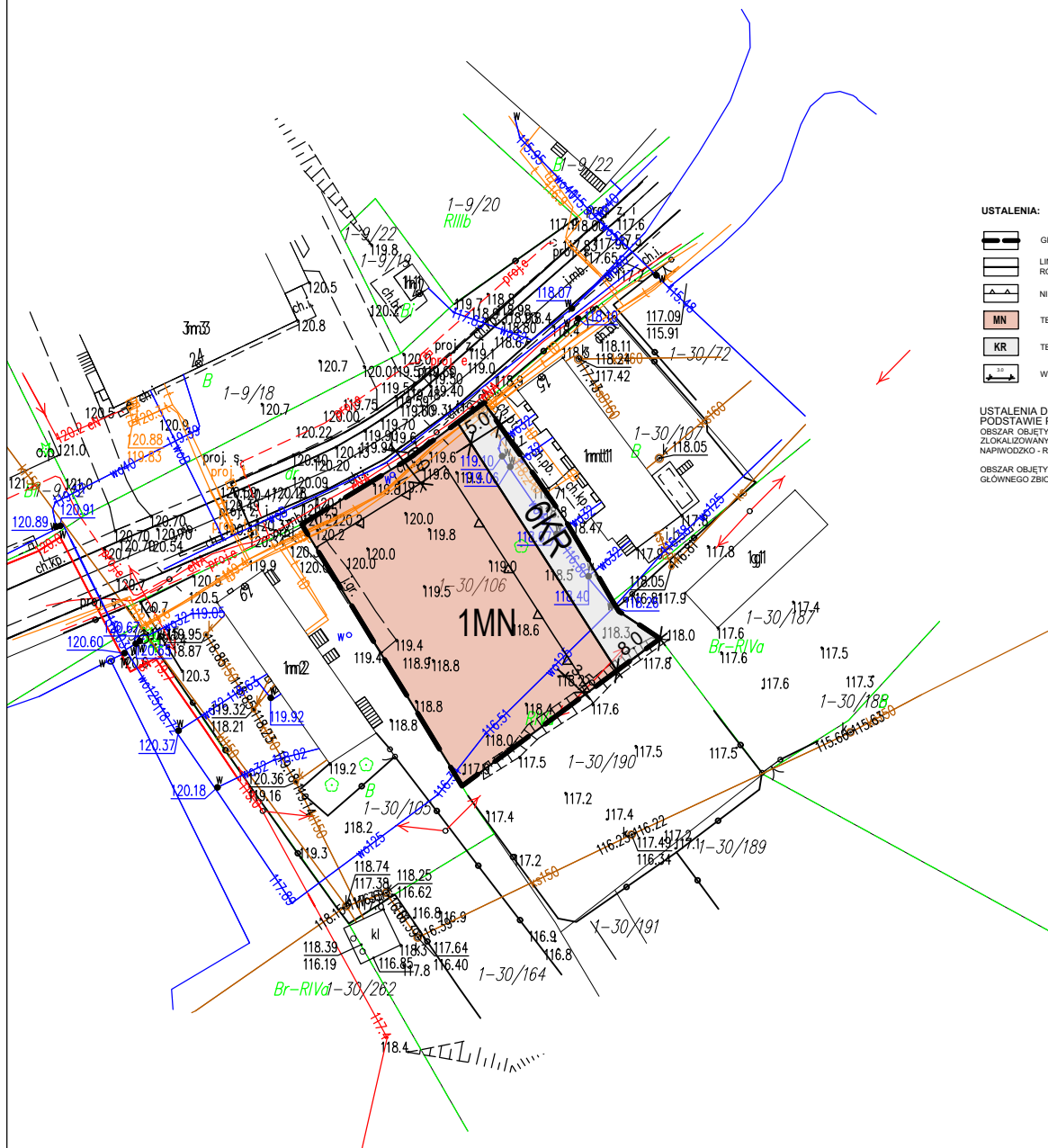
ŹRÓDŁO DANYCH:  
 Starostwo Powiatowe w Olsztynie  
 pl. gen. Józefa Bema 5  
 10-516 Olsztyn

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE BARTAĞ, W MIEJSCOWOŚCI BARTAŻEK, GMINA STAWIGUDA, PRZY UL. WARMIŃSKI LAS

ARKUSZ NR 2



SKALA 1:1000



**USTALENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:  
 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIJSCOWYM W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 1. ARKUSZA NR 2 ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PUSZCZY NAPIWODZKO - RAMUCKIEJ

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIJSCOWYM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 213 „OLSZTYN”

**UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:**  
 układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/183/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE BARTAĞ, W MIEJSCOWOŚCI BARTAŻEK, GMINA STAWIGUDA, PRZY UL. WARMIŃSKI LAS**

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.) 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.) Rada Gminy Stawiguda rozstrzyga, co następuje:

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	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>(WYŁOŻENIE I)</b>									
<i>Wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2025 r. do 21 sierpnia 2025 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 4 września 2025 r. włącznie) wpłynęły 2 uwagi do projektu planu.</i>									
1.	02.09.2025r.	Osoba fizyczna*	Niniejszym pismem wnoszę uwagi do zapisów projektu MPZP z wnioskami o ich uwzględnienie: -§14m pkt. 4 ppkt. b) maksymalny udział powierzchni zabudowy-0,35; - brak analizy urbanistycznej dot. podwyższenia wskaźnika dla obszaru w zwartej zabudowie wsi -§14m pkt. 4 ppkt. e- maksymalna intensywność zabudowy -1,05; - (wskaźnik niezgodny z zapisami studium -dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - max. 0,9) -§14m pkt. 4 ppkt. b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,45; - brak analizy urbanistycznej dot. podwyższenia wskaźnika dla obszaru w zwartej zabudowie wsi -§14m pkt. 5 ppkt. e - maksymalna intensywność zabudowy -1,35 -- (wskaźnik niezgodny z zapisami studium -dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - max. 0,9).	Cały obszar planu		X		X	W projekcie planu nie znajduje się jednostka redakcyjna oznaczona w uwadze §14m. W związku z tym organ dokonał porównania zapisów treści uwagi z treścią ustaleń projektu planu miejscowego. Tym samym uznano, że składający uwagę odnosi się do §14 projektu planu. Odnosząc się merytorycznie do treści uwagi wskazać należy, że wskaźniki i parametry techniczne ustalone w projekcie planu miejscowego zostały ustalone zgodnie ze wskaźnikami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Dokument polityki przestrzennej zawiera ściśle określenia wskaźników oraz odstępstwa od ich stosowania, które w danym przypadku Organ uznał za właściwe zastosować. Tym samym w świetle dokonanych analiz urbanistycznych stwierdzono, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium.
2.	04.09.2025r.	Osoba fizyczna*	Na wstępie pragnę podkreślić, że moje wcześniejsze uwagi zgłaszane na etapie	Cały obszar		X		X	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowany jest zgodnie z ustawą o

		<p>projektowania planu nie zostały w żadnym stopniu uwzględnione przez Inwestora, Gminę ani Projektanta, Budzi to poważne zaniepokojenie co do faktycznej woli prowadzenia dialogu społecznego. Odnoszę wrażenie, że proces planistyczny realizowany jest jednostronnie - wyłącznie według założeń Inwestora - bez uwzględnienia realnych potrzeb mieszkańców oraz wcześniejszych ustaleń, jakie funkcjonowały pomiędzy społecznością lokalną a Gminą,</p> <p>Pragnę nadmienić, że wprowadzone zmiany oznaczają odejście od wcześniej przyjętych planów i ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do porzucenia projektów, które zostały wskazane przez mieszkańców do realizacji. Z punktu widzenia społecznego takie działanie będzie miało negatywne skutki - w szczególności w zakresie spójności lokalnej społeczności, poczucia bezpieczeństwa mieszkańców oraz poszanowania ich prawa do współdecydowania o otoczeniu, w którym żyją. Na początek bardzo proszę o informację (do załącznika graficznego nr 1):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Czy Inwestor jest właścicielem wskazanych działek, czy też użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub posiada inny tytuł prawny do gruntu?</li> <li>2.Jakie dokumenty stanowią podstawę prawną do wniosków Inwestora w zakresie przeznaczenia tych terenów?</li> <li>3.Czy Gmina zweryfikowała faktyczne prawo dysponowania gruntem przez Inwestora przed uwzględnieniem jego wniosków w projekcie planu?</li> </ol> <p>Proszę o wskazanie, jak wiele budynków jednorodzinnych wolnostojących przewiduje się w projekcie planu miejscowego na terenie objętym opracowaniem. Ponadto wnoszę o podanie przybliżonej ilości planowanych mieszkańców, jaka została założona przy sporządzaniu projektu planu, w oparciu o przewidywane wskaźniki intensywności zabudowy i średnią liczbę osób na gospodarstwo domowe. Powyższe informacje są istotne z punktu widzenia mieszkańców, ponieważ pozwalają ocenić potencjalne obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej, w tym sieci drogowej, energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz placówek edukacyjnych. Brak takiej analizy uniemożliwia rzetelną ocenę skutków społecznych i przestrzennych projektowanego planu.</p> <p>Uwagi szczegółowe (do załącznika graficznego nr 1):</p> <p><b>1.Dotyczy terenu oznaczonego symbolem</b></p>	planu					<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Wójta Gminy Stawiguda. Wszelkie kwestie właścicielskie lub prawo do dysponowania gruntem na etapie sporządzania dokumentu nie mają wpływu na decyzje organu. Sporządzający dokument bierze pod uwagę ustalenia polityki przestrzennej wyrażone w Studium, a uchwalone przez Radę Gminy. Projekt planu ustala wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym parametry techniczne zabudowy zgodne z ustaleniami Studium, a już od właścicieli poszczególnych nieruchomości zależy będzie ostateczna wielkość zabudowy (nieprzekraczalne ramy określone są w mpzp) Organ nie prowadzi danej inwestycji czy ich poszczególnych elementów, a sporządza jedynie projekt aktu prawa miejscowego, do którego inwestorzy muszą się stosować. Stąd szczegółowe pytania o daną inwestycję lub przyszłą ilość mieszkańców nie mogą zostać udzielone.</p>
--	--	--	-------	--	--	--	--	--

		<p><b>2ZP-KPP (teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej)</b></p> <p>Zwracam się z wnioskiem o wyjaśnienie, dlaczego teren zieleni urządzonej został zaprojektowany w obszarze chronionym - w granicach parku dworskiego z przełomu XVIII i XIX wieku, który stanowi element dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego miejscowości. W mojej ocenie lokalizacja tego rodzaju inwestycji w obszarze zabytkowego parku budzi poważne wątpliwości co do zgodności z zasadami ochrony konserwatorskiej oraz ładu przestrzennego. Proszę również o jednoznaczne wskazanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Czy Inwestor uzyskał stosowne zgody lub opinie w tym zakresie?</li> <li>2.Czy istnieje jakiegokolwiek pismo lub decyzja właściciela terenu tj. Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin w Radzikowie - potwierdzające zgodę na przeznaczenie tego terenu pod zielenią urządzonej lub komunikację pieszą?</li> <li>3.Czy Gmina dysponuje oficjalnym stanowiskiem lub decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, która dopuszcza taką ingerencję w obszar objęty ochroną?</li> </ol> <p>Ponadto pragnę podkreślić, że na terenie oznaczonym symbolem 2ZP-KPP występują gatunki chronione prawem, głównie rośliny łąkowe oraz roślinność szuwarowo-bagienna. Planowane przekształcenia mogą prowadzić do ich zniszczenia, co byłoby sprzeczne z przepisami o ochronie przyrody oraz mogłoby skutkować konsekwencjami prawnymi dla Inwestora i Gminy. Brak powyższych zgód i uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczo-kulturowych może prowadzić do naruszenia wartości historycznych, środowiskowych i społecznych tego miejsca.</p> <p><b>2. Dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3KR w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 2ZP-KPP (teren komunikacji wewnętrznej drogowej)</b></p> <p>Wyrażam stanowczy sprzeciw wobec projektowania wjazdu/wyjazdu zlokalizowanego w tym miejscu. Pragnę podkreślić, że wcześniejsze ustalenia dotyczące wykorzystania działki nr 6/1, poczynione wspólnie z Radą Gminy oraz Wójtem Gminy Stawiguda, a także w zgodzie z mieszkańcami, były zupełnie inne i przewidywały przeznaczenie społeczne tego terenu.</p>						<p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowany jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Wójta Gminy Stawiguda. Wszelkie kwestie właścicielskie lub pisma lub zgody dotyczące jakiegokolwiek działań inwestora lub inwestorów, a nie dotyczące materii planu miejscowego nie mają wpływu na decyzje organu. Organ zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek zaopiniować i uzgodnić projekt dokumentu ze stosowanymi jednostkami oceniającymi dokument w ramach swoich kompetencji rzeczowych i miejscowych. Wszelkie niezbędne procedury w tym zakresie zostały przeprowadzone, a projekt dokumentu został pozytywnie uzgodniony przez stosowne organy.</p> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi komunikacyjnej został uzgodniony ze stosownym zarządcą drogi. Wszelkie pozostałe ustalenia dotyczące kształtu i parametrów technicznych zjazdów z dróg, określone będą na podstawie odpowiednich decyzji organów uzyskiwanych po wejściu w życie projektu planu miejscowego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Tworzenie w tym miejscu alternatywnego wyjazdu z osiedla jest nie tylko sprzeczne z wcześniejszymi uzgodnieniami, ale przede wszystkim generuje poważne zagrożenia dla bezpieczeństwa w przyszłości mieszkańców, w tym dzieci i osób starszych, jak również wszystkich osób korzystających z tego terenu. Intensyfikacja ruchu samochodowego na obszarze, który miał służyć zupełnie innym celom, rodzi realne obawy. Podnoszę zatem konieczność całkowitego wykreślenia projektowanego wjazdu/wyjazdu w obrębie działki nr 6/1 oraz przywrócenia jej pierwotnego przeznaczenia zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami.</p> <p>1. Dotyczy PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO</p> <p>Zwracam uwagę na niespójność pomiędzy treścią prognozy a ustaleniami projektu planu. W dokumencie wskazuje się, że: „ W przypadku obszaru zlokalizowanego nad jeziorem Bartąg, największą różnorodnością gatunkową odznaczają się tereny w obrębie jeziora, trzcinowiska (poza analizowanym terenem), oraz w obrębie i sąsiedztwie terenów zadrzewionych, czyli tam gdzie intensywność użytkowania przez człowieka jest najniższa. Obszar obejmuje również tereny użytkowane rolniczo -grunty orne. Uprawom towarzyszy roślinność segetalna (chwasty polne). Występują głównie tutaj bezkręgowce (przede wszystkim lądowe), ptaki (głównie zalatujące, żerujące i migrujące) oraz ssaki (głównie gryznie i żerujące lub migrujące duże ssaki, jak sarny, dziki) ”, Pomimo takiej diagnozy przyrodniczej, w projekcie planu przewiduje się na tym terenie utworzenie terenów zieleni urządzonej, co jest sprzeczne z wnioskami samej prognozy. Zieleni urządzonej wiąże się bowiem z ingerencją człowieka (niwelacja terenu, wycinka istniejącej roślinności, zakładanie trawników, chodników, elementów małej architektury), co prowadzi do zmniejszenia różnorodności biologicznej i zakłócenia procesów naturalnych. Należy podkreślić, że obecnie obszar ten stanowi siedlisko wielu gatunków chronionych prawem - w szczególności ptaków migrujących, roślinności szuwarowo- bagiennej i lądowej. Zastąpienie go zielenią urządzonej stanowi realne zagrożenie dla bioróżnorodności i pozostaje w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody.</p> <p>W świetle przedstawionych uwag pragnę ponownie podkreślić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w</p>						<p>Projekt planu miejscowego (załącznik nr 1 arkusz 1) nie jest położony w obszarach cennych przyrodniczo określonych i chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Jednakże pomimo braku wskazania danego terenu jako chronionego, zarówno w projekcie planu miejscowego jak również w treści prognozy wskazano na konieczność wprowadzenia działań ograniczających możliwość przekształceń terenu. Między innymi wprowadzone obszary zielone, a także ustalone wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej mają za zadanie ograniczyć możliwości nadmiernego przekształcenia danego terenu. Niemniej jednak wzięc należy pod uwagę, że teren ten został wskazany w dokumencie polityki przestrzennej jako obszar do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>obecnej formie nie uwzględnia zarówno wcześniejszych ustaleń z mieszkańcami i Radą Gminy, jak i realnych uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz społecznych. Realizacja planu w obecnym kształcie może prowadzić do negatywnych skutków społecznych, środowiskowych i przestrzennych, dlatego konieczne jest jego ponowne i wnikliwe przeanalizowanie w dialogu z mieszkańcami.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Uwzględnienie zgłoszonych uwag i wniosków w projekcie planu lub przygotowanie ich pisemnego rozpatrzenia z uzasadnieniem.</li><li>2.Przeprowadzenie rzetelnej analizy skutków społecznych, przyrodniczych i kulturowych planowanych rozwiązań.</li><li>3.Jasne i publiczne wskazanie podstaw prawnych i uzgodnień, które legitymizują propozycje Inwestora w projekcie planu.</li></ol>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

*\*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r.o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/183/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 listopada 2025 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 2024 r. poz. 1130 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.) Rada Gminy Stawiguda rozstrzyga, 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 XVII/183/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 27 listopada 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr XXXV/294/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las i uchwały nr LX/522/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las. Zgodnie z załącznikami graficznym do ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektem planu objęto teren wskazany na załączniku nr 3, obejmujący działki ewidencyjne nr: 349/12, 349/14, 349/16, 628/1, 628/2, 628/3, 628/4, 608/5, 608/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 350, 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 9/46, 6/1, 5/10 w obrębie geodezyjnym Bartąg oraz teren wskazany na załączniku nr 4, obejmujący działkę ewidencyjną nr 30/106 w obrębie geodezyjnym Bartąg.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

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

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Stawiguda, głównie w zakresie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bartąg, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/273/06 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 12 lipca 2006 r. Obowiązujący miejscowy plan wyznacza następujące funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, zieleni urządzonej - ZP, dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jezdných) - KDW oraz dróg publicznych - KD. Projekt miejscowego planu podtrzymuje na większości terenów wyznaczone w obowiązującym mpzp funkcje, m.in. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zieleni urządzonej, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, wprowadzając dodatkowo teren usług handlu lub usług gastronomii – UH-UG, teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszej – ZP-KPP, teren wodociągów lub kanalizacji - IW, teren drogi lokalnej - KDL oraz teren komunikacji pieszej - KPP.

Na terenie gminy Stawiguda obowiązuje akt kierownictwa wewnętrznego tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda przyjętego uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. Zgodnie z ww. dokumentem, obszary objęte projektem planu znajdują się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności, w związku z powyższym, ustalenia projektowe dokumentu są zgodne z kierunkami rozwoju ustalonymi w studium gminy Stawiguda.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy kubaturowej.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych, w tym geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 1) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 5) ustalono dopuszczalny poziom hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ZP, ZP-KPP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - c) 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.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 arkusza 2 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. Dodatkowo nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu wzmocnienia ochrony środowiska wprowadzono dla poszczególnych terenów zakaz stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto ustalenia projektu planu wprowadzają rozległe tereny zieleni urządzonej.

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

W granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

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

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych,
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MNW, Mn, UH-UG, oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w § 11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi wewnętrzne, drogi lokalne, tereny wodociągów i kanalizacji oraz tereny komunikacji pieszej.

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

Informację o podjęciu uchwały nr XXXV/294/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las i uchwały nr LX/522/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Bartąskiej oraz ul. Warmiński Las, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy

ogłoszeń Urzędu Gminy Stawiguda, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stawiguda oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu Gminy lub w Urzędzie Gminy.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została również procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 30 lipca 2025 r. do 21 sierpnia 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (19 sierpnia 2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 września 2025 r. W niniejszym okresie wpłynęły 2 (dwie) uwagi.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

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

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w § 11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Stawiguda w zakresie umożliwienia rozwoju głównie terenów zabudowy mieszkaniowej.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Tereny objęte planem znajdują się częściowo w granicach zwartej jednostki osadniczej Bartążek oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Wskazana jednostka charakteryzuje się wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, na którą składa się głównie zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Plan przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co wpisuje się w dotychczasową strukturę jednostki osadniczej. Obszary objęte projektem planu posiadają zapewniony dostęp do drogi powiatowej nr 1374N stanowiącej ul. Warmiński Las.

Ustalenia planu wprowadzają, tereny komunikacji pieszej, mającej na celu ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianego obszaru wspierają rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazanej w Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju zabudowy w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

## **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą nr III/22/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wnioski wynikające z dotychczasowej analizy w zakresie identyfikacji potrzeb rozwojowych gminy, przy jednoczesnym zachowaniu pełnej zgodności z aktualnym Studium, stanowiącym podstawę opracowania planu. W związku z powyższym stwierdza się, że projekt planu pozostaje zgodny z wynikami obowiązującej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

## **V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w § 7. Dodatkowo w § 10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. 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.

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.