

UCHWAŁA
Nr .../.../2025
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w obrębie Bartąg, gmina
Stawiguda, przy ul. Morenowej i ul. Grabowej

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i Uchwały Nr Rady Gminy Stawiguda z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Morenowej i ul. Grabowej, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Morenowej i ul. Grabowej, zwany dalej planem miejscowym, który w swoich granicach zastępuje plan miejscowy przyjęty: Uchwałą nr XV/135/00 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 28 września 2000 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda w obrębie geodezyjnym Bartąg (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2000 r., Nr 73, poz. 911).

§2

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 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący 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 oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytego symbolu i pojęcia:
 - 1) **dach płaski** – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
 - 2) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się w szczególności z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
 - 4) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego

związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;

- 5) **strefa kontrolowana gazociągów** – strefa od istniejących i projektowanych gazociągów określona w przepisach odrębnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

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) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica administracyjna gminy;
 - 2) granica obrębu ewidencyjnego;
 - 3) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KOP-ZP**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18 – §21.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MWW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dla obszaru objętego planem miejscowym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD.

§11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD.

§12

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §18 – §21.

§13

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) *na dzień uchwalenia planu miejscowego* w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem MWW:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 6 000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§15

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia – obowiązuje wyznaczona w części graficznej planu miejscowego strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu.

§16

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) w granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KOP-ZP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 5) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,

- dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach obszaru aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Stawiguda;
- 10) główna obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1MWW: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren oznaczony symbolem 1KOP-ZP lub z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MWW:
 - 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - należy bilansować liczbę miejsc do parkowania, ustaloną w tiret pierwsze, z terenami oznaczonymi symbolami 1KDL, 1KOP-ZP,
 - wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1KOP-ZP:
 - 77 miejsca do parkowania,
 - miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **MWW**;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 19,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: sześć,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe nad tarasami,
 - tیرet pierwsze nie dotyczy dachów nad tarasami,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się realizację dachów solarnych,
 - pokrycie w odcieniach czerwieni i brązu, z wyłączeniem tیرet drugie, trzecie, szóste i siódme,
 - d) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §8;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 6 000 m²;
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 11;
- 5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z §16 pkt 10;
- 6) w granicach terenu przebiega pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w §15.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) tereny stanowią części pasa drogowego drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 7) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDL przebiega pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w §15.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP-ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) w granicach terenu przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w §15.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§24

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

Przewodniczący Rady Gminy