

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STAWISKACH**  
z dnia \_\_\_\_\_ 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stawisk w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Wojciecha Kossaka w Stawiskach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185), w wykonaniu uchwały Nr XLIII/249/22 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stawisk w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Wojciecha Kossaka w Stawiskach, Rada Miejska w Stawiskach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stawisk w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Wojciecha Kossaka w Stawiskach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stawiski zatwierdzonego uchwałą Nr 185/XXXVIII/02 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 11 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałami: Nr XXVII/130/12 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 30 sierpnia 2012 roku, Nr XXVIII/136/12 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 19 października 2012 roku, Nr XLV/236/13 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 28 grudnia 2013 roku, Nr LI/274/14 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 16 czerwca 2014 roku, Nr XXIV/87/16 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 30 marca 2016 roku, Nr XLIII/247/22 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 25 maja 2022 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stawisk w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Wojciecha Kossaka w Stawiskach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **2,17 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stawisk w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Wojciecha Kossaka w Stawiskach”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **załącznik Nr 1** - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenów,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Stawisk;
- 3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne.

§ 4. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc postojowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. **Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji usługowych i mieszkaniowych w gminie zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stawiski.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;

- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków oraz na której należy sytuować budynek; ściana zewnętrzna budynku znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy musi być co najmniej styczna z tą linią, z wyłączeniem elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków mierzoną po obrysie zewnętrznym, w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej lub terenie do powierzchni całkowitej tej działki lub terenu z wyłączeniem: obiektów lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 8) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 10) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

## Rozdział 2.

### USTALENIA OGÓLNE

**§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru na cele rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni ok. 0,98 ha;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług biurowych oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN-UAB** o powierzchni ok. 1,19 ha;

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) rozwój układu przestrzennego gminy na terenach określonych w studium jako usługowo – mieszkalne z zielenią urządzoną z zachowaniem wymogów określonych w planie: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg;

**§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz obiektów związanych z gromadzeniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz produktów pochodzenia zwierzęcego i punktów składowania złomu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz zmiany stosunków gruntowo – wodnych;
- 5) ochrona urządzeń melioracji wodnych poprzez odpowiednie zagospodarowania działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie terenu nad rzeką Dzierzbą z zachowaniem jej naturalnego krajobrazowego charakteru (zielen niska) w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony rzeki;
- 7) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie;
- 8) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych ograniczających hałas;
- 9) obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 10) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref technicznych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 11) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego poprzez stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i wibracjami;
- 12) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 13) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

**§ 11. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz lokalizacji:**

- 1) innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu,
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych ul. Wojciecha Kossaka i ul. Zjazd, położonych poza planem w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
2. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewnia się z dróg gminnych ul. Wojciecha Kossaka oraz ul. Zjazd, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.

**§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem, po rozbudowie sieci głównych zlokalizowanych poza planem, w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) elektroenergetyczna;
  - 4) gazowa;
  - 5) telekomunikacyjna;
  - 6) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.
2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
  - 2) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm poprzez indywidualne przyłącza;
    - b) dopuszcza się usytuowanie sieci na terenach 1U i 2MN-UAB w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
    - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
    - a) odprowadzenie ścieków poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej,
    - d) dopuszcza się usytuowanie sieci na terenach 1U i 2MN-UAB w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów infiltracyjnych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
    - c) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
  - 7) zaopatrzenie w gaz ziemny z projektowanego gazociągu o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z warunkami operatora;
  - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w ilości dostosowanej do potrzeb zamierzenia inwestycyjnego oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;

- 9) budowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb poprzez przebudowę i rozbudowę elementów systemów;
- 10) zasady gospodarki odpadami:
  - a) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stawiski;
  - b) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić staraniem wytwórcy odpadów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

**§ 16. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej;
- 3) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m;
- 4) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 5) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 6) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.** Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren usług,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, ciąg pieszy i ścieżka rowerowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy do 0,8,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 % powierzchni działki,
  - c) wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu max. 9,0 m, bez możliwości podpiwniczenia budynku,
  - d) zakaz stosowania blachy jako okładziny ścian zewnętrznych,
  - e) dachy o różnych formach o nachyleniu do 30°,
  - f) szerokość elewacji frontowej: do 55 m, z warunkiem rozbicia elewacji budynku poprzez wycofanie poszczególnych części oraz wprowadzenie dużych przeszkleń,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejących dróg gminnych ul. Wojciecha Kossaka i ul. Zjazd, zlokalizowanych poza planem,
  - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ciąg pieszy i ścieżkę rowerową,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Zjazd, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Wojciecha Kossaka, zgodnie z rysunkiem planu,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu 2MN-UAB;
- 10,0 m od linii rozgraniczającej rzeki Dzierzbia;
- j) obowiązek zapewnienia niezbędnych miejsc postojowych na własnej działce w ilości 5 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla usług gastronomii w ilości 25 mp/100 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
  - a) możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°,
  - d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
  - e) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną (obiekty i urządzenia) wielkość działek wg wymagań określonych w przepisach odrębnych.

**§ 18.** Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-UAB** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług biurowych:
    - realizacja funkcji mieszkaniowych łączonych z funkcją usługową (budynki mieszkalno-usługowe) lub w odrębnych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
    - realizacja usług z wykluczeniem działalności uciążliwej z ograniczeniem powierzchni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - realizacja funkcji usługowych łączonych z funkcją mieszkaniową (budynki mieszkalno-usługowe),
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) realizacja jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego o powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup> i jednego budynku gospodarczego (lub budynku gospodarczo - garażowego) o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
  - b) intensywność zabudowy do 0,5,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50 % powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu max. 10,0 m,
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 40°,
  - f) szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 25 m;
  - g) budynki gospodarczo i gospodarczo – garażowe jednokondygnacyjne, o jednakowym nachyleniu połaci dachowej i kolorystyce z budynkiem mieszkalnym;
  - h) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej drogi gminnej ul. Wojciecha Kossaka, zlokalizowanej poza planem;
  - i) obowiązujące linie zabudowy:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Wojciecha Kossaka, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, położonej poza planem, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej rzeki Dzierzbia,
  - k) obowiązek zapewnienia niezbędnych miejsc postojowych na własnej działce w ilości:
    - 1 mp dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - 5 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług;
- 3) zasady podziału nieruchomości:

- a) możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°,
- d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
- e) określone na rysunku planu zasady podziału na działki budowlane mają charakter postulatywny,
- f) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną (obiekty i urządzenia) wielkość działek wg wymagań określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1U** - teren usług – w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) **2MN-UAB** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług biurowych - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

**§ 20.** Traci moc uchwała Nr LIII/282/14 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 22 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stawiski obejmującego teren w części dotyczącej zespołu parkowego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 września 2014 r., poz. 3472).

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Stawisk.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STAWISK  
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. WOJCIECHA KOSSAKA W STAWISKACH**

**RYSUNEK PLANU**  
**SKALA 1:1000**  
0 10 50 100 m



PL 2020 STREFA 7 EP93.2/78  
MAPA ZASADNICZA PODRSKANA  
ZE STAROSTWA POWIATOWEGO W KOLNIE  
LICENCJA NR 6642-404-2022\_2008\_P

WYRYS ZE STUDIUM  
UWAGUJĄCYMI KIERUNKOWI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
I GŁÓWNY STAWISKI UCHWAŁONEGO UCHWAŁA NR  
185XXXX/2002 R. R. Z PÓŁN. ZIMAWA  
Z DNIA 11 CZERWCA 2002 R. Z PÓŁN. ZIMAWA



TEREN OBIEKTU PLANU



**LEGENDA**  
**USTALENIA REGULACYJNE**

|           |   |
|-----------|---|
| — — — — — | granica obszaru objętego planem   |
| — — — — — | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| — — — — — | nieprzekraczalna linia zabudowy   |
| — — — — — | obowiązuje linia zabudowy   |
| — — — — — | ciąg pieszy i ścieżka rowerowa  |
| — — — — — | postulowane linie podziału  |

**PRZEZNACZENIE TERENU**

|         |   |
|---------|---|
| 1U      | teren usług   |
| 2MN-UAB | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług biurowych |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Stawiskach

z dnia ..... r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu.

- I. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od ..... r. do ..... r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wniosły następujące osoby:**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Stawiskach

z dnia \_\_\_\_\_

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:**

1. Budowa dróg publicznych
2. Budowa infrastruktury technicznej

**I. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

| <b>Lp.</b> | <b>Symbol lub rodzaj infrastruktury</b>                      | <b>Sposób realizacji</b>  | <b>Zasady finansowania</b>  |
|------------|--|---|---|
| 2.         | Budowa urządzeń infrastruktury - sieć wodociągowa            | Realizacja przez Miasto Stawiski etapowo w miarę potrzeb i możliwości finansowych i po rozbudowie sieci głównych zlokalizowanych poza planem. | Środki własne Gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych z wykorzystaniem źródeł finansowania zewnętrznych. |
| 3.         | Budowa urządzeń infrastruktury - sieć kanalizacji sanitarnej |   |   |
| 4.         | Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej   |   |   |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Stawiskach  
z dnia \_\_\_\_\_

**Załącznik 4 html**

### **Dane przestrzenne**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.