

**UCHWAŁA NR XLII/417/2018  
RADY GMINY STAWIGUDA**

z dnia 15 października 2018 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) Rada Gminy w Stawigudzie uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda.

**§ 2.** Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda składa się z następujących części stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda – Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 2) załącznik nr 2 – rysunek w skali 1:25000 zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda – Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 3) załącznik nr 3 – ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda – Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”,
- 4) załącznik nr 4 – rysunek w skali 1:25000 zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie uwag dotyczących projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXVI/219/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz uchwała Nr XVII/127/04 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda w części I „Uwarunkowania rozwoju gminy”.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Wieczorek**

### 1. Synteza ustaleń studium

Na podstawie analizy uwarunkowań przestrzennych zawartych w części I. studium, wyodrębniono strefy polityki przestrzennej, ustalając jednocześnie zasady jej realizacji. Strefa Południowa S1 obejmująca południową część gminy została wydzielona jako obszar rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych, a także mieszkaniowych na bazie wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz lokalnych zasobów środowiska kulturowego. Strefa Centralna S2 obejmująca obszar intensywnego rozwoju, którego oś stanowi główny układ komunikacyjny wydzielona została, jako obszar koncentracji funkcji mieszkaniowej obejmujący centralne rejon gminy wraz z wyodrębnionymi terenami działalności gospodarczej w rejonie węzłów na drodze krajowej nr 51 w okolicach wsi Tomaszkowo – Dorotowo oraz wsi Gryźliny. Strefa Północna S3 obejmująca północną część gminy, bezpośrednio przylegającą do granic miasta Olsztyna wydzielona została, jako obszar oddziaływania miasta Olsztyna, obejmujący rejon silnych wpływów urbanizacyjnych miasta, koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych. Strefa S4 (miejscowość Stawiguda) obejmująca tereny miejscowości gminnej Stawiguda, wydzielona, jako ośrodek administracyjny – obszar koncentracji zabudowy o wykształconej funkcji usługowej oraz mieszkaniowej.

Dla każdej ze stref polityki przestrzennej ustalone zostały kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów. Zdefiniowane zostały również podstawowe kategorie terenów występujące w ustaleniach studium oraz określone zostały dla nich zasady realizacji polityki przestrzennej. Dla poszczególnych stref ustalone zostały także brzegowe wskaźniki dotyczące realizacji przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz granice (kierunki rozwoju) przyszłej zabudowy na rysunku studium. Powierzchnia terenów już zabudowanych, czyli obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz obszarów, dla których studium wyznacza nowe kierunki zabudowy uwzględnia wyniki analiz bilansu terenów oraz prognozy demograficznej dla gminy Stawiguda w perspektywie 20 lat. Na podstawie analizy chłonności terenów istniejącej zabudowy, chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz analizy zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z prognozy demograficznej przyjęto podstawową zasadę polityki przestrzennej samorządu polegającą na maksymalnej koncentracji zabudowy w ramach istniejących struktur przestrzennych. Wyniki przeprowadzonych analiz pokazują, że tereny wyznaczone do tej pory pod zabudowę mieszkaniową i funkcje komplementarne wykorzystane są na poziomie ok. 40%. Zatem z punktu widzenia zmian w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z listopada 2015 r. przyjęcie opisanej wyżej zasady w polityce przestrzennej samorządu (koncentracja zabudowy) należy uznać za słuszną i zgodną z przepisami prawa.

W rozdziale 3. określone zostały granice obszarów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Ze względu na występowanie na terenie gminy prawnych form ochrony przyrody dokonano usystematyzowania i określenia zasad lokalizacji zabudowy w granicach obszarów chronionych. W tym celu na rysunku studium wyznaczono strefy zwartej zabudowy wsi obejmujące tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, jako podstawę do stosowania wyjątków od zakazu lokalizowania zabudowy w sąsiedztwie jezior, rzek i innych zbiorników wodnych.

Analogicznie sformułowano politykę przestrzenną samorządu odnoszącą się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w rozdziale 4. Uporządkowane i zaktualizowane zostały wykazy obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także sformułowane zostały zasady ochrony i zagospodarowania terenów położonych w otoczeniu zinventaryzowanych obiektów.

W rozdziale 5. i 6. sformułowano zasady rozwoju komunikacji (drogowej, kolejowej, rowerowej i wodnej), a także wynikające z potrzeb rozwojowych gminy zasady rozwoju i wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej. Wskazano między innymi na konieczność rozwoju systemu szlaków rowerowych, jako podstawy rozwoju turystyki na terenie gminy. Wprowadzono funkcjonalny podział układu komunikacyjnego, wskazując jednocześnie propozycje budowy lub przebudowy części połączeń komunikacyjnych. Określono również zasady funkcjonowania lotniska w Gryźlinach. Wskazano również na zagrożenia wynikające z częściowego niedoboru sieci infrastruktury technicznej na terenie gminy Stawiguda.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczone zostały w rozdziale 7. i 8. W studium

zawarto aktualny, zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego (2015) wykaz zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym planowanych do realizacji na terenie gminy.

Rozdział 9. i 10. określa sposób realizacji polityki przestrzennej samorządu poprzez zastosowanie podstawowego instrumentu planistycznego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium porządkuje wykaz obowiązujących planów miejscowych oraz wskazuje tereny wymagające opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozdziale 9. wskazano tzw. obszary przestrzeni publicznej, jako tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Jako obszary wymagające objęcia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano tereny o największej presji inwestycyjnej, w tym rejon węzłów na obwodnicy Olsztyna oraz na drodze krajowej nr 51, a także obszary zagrożenia ładu przestrzennego, w tym wsie Gąglawki, Zezuj i Pluski.

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały określone w rozdziale 11. i 12. Należy zwrócić uwagę na wysoki wskaźnik lesistości gminy w porównaniu do wskaźnika wojewódzkiego oraz konieczność zachowania racjonalnej polityki przestrzennej w odniesieniu do terenów rolniczych o wysokim wskaźniku bonitacji gleb (klasa III i wyższe).

Studium porządkuje również problematykę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych poprzez identyfikację i odpowiednie oznaczenia na rysunkach studium granic terenów zalewowych. W granicach tych obszarów obowiązują znaczne ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy.

W rozdziale 13. i 14. Studium ustala zasady zagospodarowania i ochrony obszarów geologicznych, w tym obszarów kopalin. Na podstawie danych GIS zaktualizowane zostały granice występowania na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin pospolitych, jak również terenów i obszarów górniczych. Studium zakłada również ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia na terenie gminy fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych oraz występowania złóż kruszyw pospolitych.

W rozdziale 16., 17. i 18. studium wskazuje odpowiednio obszary wymagające przekształceń, w tym tereny złoża Ruś, rehabilitacji lub rekultywacji (np. zespół zabudowy byłych budynków kolejowych) oraz granice terenów zamkniętych. Natomiast w rozdziale 20. Studium wskazuje w podsumowaniu obszary problemowe z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, dla których należałoby podjąć specjalne działania.

## **2. Objaśnienie przyjętych rozwiązań**

Podstawowym celem prac nad zmianą Studium było określenie zasad polityki przestrzennej gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zapewniających rozwój gminy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przyjmując, że ład przestrzenny to harmonijny porządek, uregulowany układ lub zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, sformułowano kierunki określające politykę przestrzenną samorządu w sposób zapewniający realizację tej idei. Uwzględniono również podstawowe postulaty zawarte w idei zrównoważonego rozwoju, zapewniającej taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda składa się z dwóch zasadniczych części:

- 1) analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, zawierającej wieloaspektową, metodyczną diagnozę zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz syntezę i wnioski wraz z rysunkami,
- 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawierających ustalenia w formie pisemnej oraz w postaci graficznej.

Podstawy prawne opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda określają:

·ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 ze zmianami),

·Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 26 maja 2004 r. nr 118 poz 1233),

·Uchwałą Nr XI/108/2015 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda.

Uchwalone w 2013 r. Studium zostało sporządzone w trybie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie od 2013 roku zmianie uległa część podstawowych aktów prawnych regulujących nie tylko sferę planowania przestrzennego, ale również gospodarki nieruchomościami, budownictwa, ochrony przyrody i ochrony środowiska, ochrony zabytków, gospodarki wodnej i geologii, a także wielu innych dziedzin, które mają wpływ na zagospodarowania przestrzenne gminy.

Zmieniły się również uwarunkowania zewnętrzne polityki przestrzennej. Dynamicznym zmianom podlega otoczenie polityczne w skali makro oraz w skali regionalnej (prace na nowym planem zagospodarowania przestrzennego województwa). Diagnoza zewnętrznych uwarunkowań rozwoju wskazała jednoznacznie na konieczność podjęcia prac nad określeniem nowych zasad polityki przestrzennej samorządu w kontekście zmieniającego się dynamicznie otoczenia.

Również analiza uwarunkowań wewnętrznych, która obejmowała pierwszą część prac nad studium, pokazała dynamikę zmian pomiędzy stanem przestrzeni gminy z okresu uchwalenia obowiązującego do tej pory studium (2013), a okresem obecnym. W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań rozwoju przedstawiona została diagnoza, w której zawarty został obraz gminy z określeniem barier, ograniczeń, konfliktów oraz zagrożeń i preferencji rozwoju. Analiza uwarunkowań sporządzona została w trybie zmiany studium, tzn. ustalenia aktualne pozostawiono, natomiast wykreślono ustalenia nieaktualne, uzupełniając jednocześnie całą analizę o brakujące ustalenia wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzone analizy i diagnoza miały decydujący wpływ na określenie kierunków polityki przestrzennej gminy Stawiguda.

Ze względu na przyjętą metodykę powstał dokument, który z formalnego punktu widzenia traktować należy jako zmianę Studium, ale ze względu na zawartość merytoryczną jest nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda. Dlatego niniejsza uchwała uchyla dotychczas obowiązujące Studium w całości, wprowadzając jednocześnie nowy dokument, jako tekst ujednolicony oraz nowe rysunki Studium przygotowane przy wykorzystaniu technologii GIS.

W części II Studium, zatytułowanej Kierunki zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami prawa uwzględniono:

·kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikające ze sporządzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,

·kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,

·obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,

·obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

·kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

·obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

·obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,

·obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej,

·obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

·kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

·obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,

·obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,

·obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,

·obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,

·granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,

·obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym,

·obszary problemowe.

W związku z wejściem w życie w listopadzie 2015 r. zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na potrzeby studium przeprowadzono analizę bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach gminy Stawiguda, w tym: analizę chłonności terenów istniejącej zabudowy, chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz analizę zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z prognozy demograficznej zawartej w ustaleniach Studium. Wyniki analizy pozwoliły na potwierdzenie słuszności przyjętych rozwiązań w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Na potrzeby zmiany studium sporządzono nowe rysunki, w skali 1:25000. Na rysunkach przedstawiono w sposób graficzny odniesienie ustaleń dotyczących polityki przestrzennej samorządu do przestrzeni gminy. Ustalenia w postaci części tekstowej wraz z rysunkami stanowią integralną, wzajemnie uzupełniającą się całość, składającą się na dokument studium. Na jakość i dokładność oznaczeń na rysunkach Studium miało wpływ wykorzystanie podczas prac technologii GIS.