

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Stawiguda
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów mieszkaniowych
na dz. nr 208/3 w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27, w związku z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), Rada Gminy Stawiguda po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Zintegrowany plan inwestycyjny terenów mieszkaniowych na dz. nr 208/3 w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr Rady Gminy Stawiguda z dnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów mieszkaniowych na dz. nr 208/3 w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego Zintegrowany plan inwestycyjny terenów mieszkaniowych na dz. nr 208/3 w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - ZP - teren zieleni urządzonej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby 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;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ile razy w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą w przestrzeni nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojazdów na działkę;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 niniejszych ustaleń;

2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

5) w zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

6) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

- a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,

- b) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych.

7) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) normy hałasu dla poszczególnych terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad kształtowania dachów i kolorystyki elewacji budynków.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej .

§ 12. 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 213 o nazwie „Subzbiornik Olsztyn” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) wzdłuż granicy wschodniej terenu objętego planem wyznaczono pas zieleni urządzonej w stosunku do sąsiednich terenów istniejącej zabudowę mieszkaniową, który należy zagospodarować poprzez nasadzenia celowo komponowanej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) w granicach planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej ZP, które należy pozostawić w jako powierzchnię

biologicznie czynną z możliwością realizacji urządzeń rekreacyjnych.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 22 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych ustala się:

- a) możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków;
- c) lokalizację pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków;
- c) nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego, studni chłonnych lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd docelowy do drogi publicznej (ul. Zachodnia) będzie następował poprzez projektowaną drogę gminną wzdłuż granicy południowej terenu;
- 2) dopuszcza się tymczasowy dojazd poprzez ulicę Jakubową do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego;
- 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w ramach zawartej umowy urbanistycznej przewiduje się realizację przez inwestora sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w celu podłączenia terenów zabudowy usługowej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 22. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1 MW	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

	2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterach budynków. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: a) od strony drogi gminnej (granica północna i granica południowa): 6,0 m od granicy działki, b) z pozostałych stron: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie więcej niż 16,5 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m; 4) liczba kondygnacji budynków mieszkalny wielorodzinnych: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych; 5) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 6) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o nachyleniu do 25 stopni; 7) kolorystyka pokrycia dachów: dla dachów dwuspadowych odcienie czerwieni, brązu lub szarości, dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45; 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,50 do 1,70; 10) maksymalna całkowita intensywność zabudowy: nie większa niż 2,2; 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30, przy czym dopuszcza się kompensowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów zieleni urządzonej ZP; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: a) 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, b) plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
1ZP	1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacji i sportu. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi; 2) w ramach przeznaczenia terenu należy zrealizować kompleksowe nasadzenia celowo komponowanej zieleni wysokiej i niskiej o charakterze parkowym; 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację placów zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 4) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 4,0 m; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80; 6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora: p. Marcina Stawarczyka reprezentującego MAS-BUD Stawarczyk Spółka Jawna w Olsztynie. Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta, Rada Gminy Stawiguda podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów mieszkaniowych na dz. nr 208/3 w obrębie Jaroty, gmina Stawiguda (Uchwała Nr Rady Gminy Stawiguda z dnia).

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Plan obejmuje tereny niezabudowane, położone w miejscowości Jaroty, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Istniejący układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna umożliwiają zaprojektowanie i realizację osiedla zgodnie z zaprezentowanymi przez inwestora (wnioskodawcę) parametrami i wskaźnikami. Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda – tereny określone jako kierunki rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Stawiguda oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Stawiguda, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Stawiguda podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie przyjęcia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Położony jest w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, gaz, woda, energia, telekomunikacja). Obsługa komunikacyjna terenu planu docelowo następować będzie poprzez projektowaną drogę gminną (ul. Zachodnia). W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych. W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr , w której inwestor zobowiązał

się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Stawiguda następujących elementów infrastruktury technicznej:

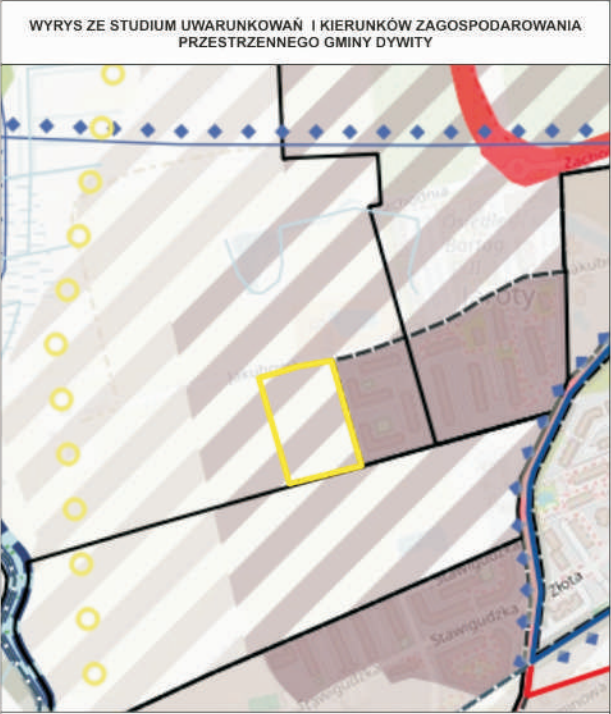
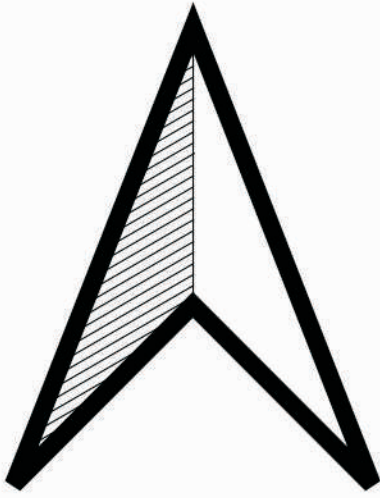
.....

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY TERENÓW MIESZKANIOWYCH NA DZ. NR 208/3 W OBRĘBIE JAROTY GMINA STAWIGUDA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Gminy Stawiguda
Nr z dnia r.

SKALA 1:1000



- Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej**
- stan istniejący
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności
 - tereny turystyczne i rekreacyjne
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny działalności gospodarczej
 - tereny specjalne
 - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - lasy
 - wody powierzchniowe
- Kierunki rozwoju**
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności
 - tereny turystyczne i rekreacyjne
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny działalności gospodarczej
 - tereny specjalne
- Zasady realizacji polityki przestrzennej**
- strefy polityki przestrzennej
 - tereny objęte obowiązującymi mpzp
 - tereny wskazane do objęcia mpzp
 - obszary zwartej zabudowy wsi
 - tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji
 - obszary przestrzeni publicznej
 - tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy
 - obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- Układ komunikacyjny**
- stan istniejący
- nadrzędny
 - podstawowy
 - pomocniczy
 - węzeł
- Kierunki rozwoju**
- podstawowy
 - lokalna trasa rowerowa
 - międzyregionalna trasa rowerowa
 - tereny zamknięte (kolejowe)
- Infrastruktura techniczna**
- sieć gazowa wysokiego ciśnienia
 - sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia
 - sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć
 - ujęcia wód podziemnych służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę
 - oczyszczalnia ścieków
- Obszary i obiekty objęte prawą ochroną konserwatorską**
- stanowiska wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych
 - obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych
- Obszary i obiekty objęte prawą ochroną przyrody**
- rezerwat przyrody
 - obszary chronionego krajobrazu
 - obszary Natura 2000 (OoZDW)
 - obszary Natura 2000 (OSOP)
 - użytki ekologiczne
 - zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
 - pomniki przyrody
- Informacje dodatkowe**
- granica administracyjna gminy
 - lasy ochronne
 - przystań, kąpielisko, plaża
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - główne zbiorniki wód podziemnych
 - projektowany obszar ochronny zbiornika wód podziemnych
 - strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
 - złóża kopalin
 - obszary narażone na osuszenie się mas ziemnych

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP - teren zieleni urządzonej

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych rysunku mpzp: PL-2000.

Mapa zasadnicza na której opracowano rysunek mpzp została pobrana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Olsztyńskiego.