

Uchwała Nr
Rady Gminy Stawiguda
z dnia

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Stawiguda, w obrębie Tomaszkowo,
przy ul. Wulpińskiej – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609) i art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z Uchwałą Nr Rady Gminy Stawiguda z dnia 2024 r. w sprawie udzielenia zgody na uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, Rada Gminy Stawiguda, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny gminy Stawiguda, w obrębie Tomaszkowo, przy ul. Wulpińskiej – etap 1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, przyjętego uchwałą Nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,65 ha.
3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
4. Niniejszy plan w części stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda, obręb Tomaszkowo – jednostka G przyjętego uchwałą nr X/59/03 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30.06.2003 r.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granicy obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) wskazanej lokalizacji zieleni izolacyjnej;
 - 5) lokalizacji przejścia dla pieszych;
 - 6) wymiarowania wyrażonego w metrach,
 - 7) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.
5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

6. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania przesłanek:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) terenów górniczych,
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) Obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 2) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
- 3) Linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 2) U – teren usług,
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 4) KDL – teren dróg lokalnych,
- 5) KDD – teren dróg dojazdowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:

- 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów, które stanowią jedną działkę budowlaną.
5. Dla zabudowy dopuszcza się: remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

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

1. W związku z występującymi terenami komunikacji drogowej, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, zagospodarowanie terenów należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed hałasem.
2. Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko w tym hałasu, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu.
3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostały terenach dopuszcza się ww. przedsięwzięcia w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.
4. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
 - 1) elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - 2) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z: złomowaniem pojazdów, skupem złomu, gospodarką odpadami,
 - 3) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 4) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Teren usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone symbolami: 1UW.

- 1) Przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren usług, teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni.
- 3) Przeznaczenie wykluczone: teren usług turystyki, teren usług kultu religijnego.
- 4) Dopuszcza się lokalizację: wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń.
- 5) Ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na załączniku graficznym.
- 6) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
- 7) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1.
- 8) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 10) Wysokość zabudowy: do 10 m przy czym dopuszcza się pylony i słupy reklamowe o wysokość do 12 m.
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich.
- 12) Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych.

2. Teren usług, oznaczone symbolami: 1U.

- 1) Przeznaczenie: teren usług.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni.
- 3) Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług kultu religijnego,
- 4) Dopuszcza się lokalizację: wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń.
- 5) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 9) Wysokość zabudowy: do 10 m przy czym dopuszcza się pylony i słupy reklamowe o wysokość do 12 m.
- 10) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowe lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich.
- 11) Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych.
- 12) Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD poprzez teren 1UW.

3. Teren **zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **1ZP**.

- 1) Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, wiat związanych z obsługą terenu,
 - b) ogrodzeń.
- 4) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,001.
- 5) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,3.
- 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
- 8) Wysokość zabudowy: do 6 m.

4. Teren **dróg lokalnych**, oznaczony symbolami: **1KDL, 2KDL**.

- 1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) min. szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Teren **dróg dojazdowych**, oznaczony symbolami: **1KDD**.

- 1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - c) min. szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 25 m,
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania terenu, nasadzeń zieleni wysokiej oraz zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.
2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KDD oraz lokalizację zjazdu w miejscu wskazanym na załączniku graficznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz w ilości nie mniejszej niż 3 dla terenu 1UW oraz nie mniejszej niż 3 dla terenu 1U.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
2. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
3. Odprowadzanie ścieków należy realizować przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne i na zasadach określonych właściwymi przepisami odrębnymi.
4. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Gospodarkę odpadami, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych niskiego ciśnienia należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych w granicach planu. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.
8. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii kablowych.
9. Ustala się możliwość budowy nowej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej o szerokości 1 m, w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy do 1000kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 4 pkt 1.

§ 11. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W granicach planu teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W planie teren dróg lokalnych oznaczony symbolem 2KDL oraz tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem 1KDD ustala się jako lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 12. W granicach planu nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 14. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady

