

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), art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr X/97/2025 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30.01.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pn. "Zintegrowany Plan Inwestycyjny gminy Stawiguda, w obrębie Tomaszkowo, przy ulicy Wulpińskiej – etap 1", Rada Gminy Stawiguda, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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. 2,34 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. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, jest określona 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) granica obszaru objętego planem,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) wymiarowania wyrażonego w metrach,

5) 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) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
 - 2) Linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - 1)U-UW - teren usług lub 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od dróg,
 - 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD w odległości 20 m od skrajnej krawędzi jezdni, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku zmiany rodzaju drogi publicznej krajowej oznaczonej symbolem 1KDD na drogę publiczną gminną, dopuszcza się zbliżenie zabudowy do skrajnej krawędzi drogi oznaczonej symbolem 1KDD na odległość zgodną z przepisami odrębnymi dotyczącymi

dróg publicznych.

4. Lokalizacja zabudowy w odległościach ustalony powyżej dotyczy wszystkich kondygnacji realizowanych budynków. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów U-UW, U i ZP, pod warunkiem, że stanowią jedną działkę budowlaną.
6. Dla zabudowy dopuszcza się: budowę, 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.
3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi 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,
 - 3) 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 lub usług handlu wielkopowierzchniowego**, oznaczony symbolem: **1U-UW**.
 - 1) Przeznaczenie: teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni.
 - 3) W przypadku lokalizacji terenów składów i magazynów, łączna powierzchnia tych terenów na działce budowlanej nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.

- 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 płaskich. Ustala się pokrycie dachu w kolorach: czerwieni lub brązu lub grafitu lub w odcieniach szarości.
- 11) Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych.
- 12) Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD.

2. Teren **usług**, oznaczony symbolem: **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,
- 4) W przypadku lokalizacji terenów składów i magazynów, łączna powierzchnia tych terenów na działce budowlanej nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
- 5) Dopuszcza się lokalizację: wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń.
- 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 płaskich. Ustala się pokrycie dachu w kolorach: czerwieni lub brązu lub grafitu lub w odcieniach szarości.
- 12) Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych.
- 13) Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD poprzez teren 1U-UW.

3. Teren **zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

- 1) Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej.
- 3) Ustala się na terenie 2ZP i 3ZP wprowadzenie zieleni wysokiej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, wiat związanych z obsługą terenu, ogrodzeń.
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

6) 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) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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.
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 1U-UW 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. Do celów przeciwpożarowych dopuszcza się czerpanie wody ze zbiorników retencyjnych lub zbiorników przeciwpożarowych.
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.
4. Wody opadowe z dróg należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony lub do zbiorników retencyjnych lub przeciwpożarowych i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach nieruchomości dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub przeciwpożarowych.
7. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych niskiego ciśnienia dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych w granicach planu na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.
10. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii kablowych.
11. 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.

§ 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