**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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr X/97/2025 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pn. ”Zintegrowany Plan Inwestycyjny gminy Stawiguda, w obrębie Tomaszkowo, przy ulicy Wulpińskiej – etap 1”(II), uchwala się 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.

* 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,34 ha.
  2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
  3. 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.

* 1. 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. obszaru bezpieczeństwa od drogi krajowej,
6. oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
   1. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
   2. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.
   3. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.
   4. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania przesłanek:
7. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
8. obszarów osuwania się mas ziemnych,
9. terenów górniczych,
10. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
11. granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
12. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
13. krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3.** Objaśnienie 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.
   1. 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.
   2. 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.
   3. 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.
   4. Dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów U-UW, U i ZP, pod warunkiem, że stanowią jedną działkę budowlaną.
   5. 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 usłughandlu 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.
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.
    1. Teren **usług**, oznaczony symbolem: **1U**.
13. Przeznaczenie: teren usług.
14. Przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni.
15. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
16. W przypadku lokalizacji terenów składów i magazynów, łączna powierzchnia tych terenów na działce budowlanej nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
17. Dopuszcza się lokalizację: wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń.
18. Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
19. Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1.
20. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%.
21. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
22. Wysokość zabudowy: do 10 m.
23. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów płaskich. Ustala się pokrycie dachu w kolorach: czerwieni lub brązu lub grafitu lub w odcieniach szarości.
24. Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w formie dachów solarnych.
25. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD poprzez teren 1U-UW.
    1. Teren **zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.
26. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
27. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej.
28. Ustala się na terenie 2ZP i 3ZP wprowadzenie zieleni wysokiej.
29. Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, wiat związanych z obsługą terenu, ogrodzeń.
30. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
31. Wysokość zabudowy: do 6 m.
    1. Teren **dróg lokalnych**, oznaczony symbolami: **1KDL, 2KDL**.
32. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
33. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
34. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
35. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
36. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
    1. Teren **dróg dojazdowych**, oznaczony symbolami: **1KDD**.
37. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
38. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
39. zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
40. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
41. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
    1. 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. Obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisów z zakresu dróg publicznych oraz na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
  3. 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.
  4. 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 graniach nieruchomości dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub przeciwpożarowych.
7. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenie 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 trenów 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.

Rozdział 4

**Przepisy końcowe**

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową z tytułu, o którym mowa w 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%.

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

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