

**UCHWAŁA NR XV/145/2025
RADY GMINY STAWIGUDA**

z dnia 11 września 2025 r.

**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.

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) obszaru bezpieczeństwa od drogi krajowej,
- 6) 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. 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 połąci 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 ustalonych 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;
- 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;
- 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. 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 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.

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.

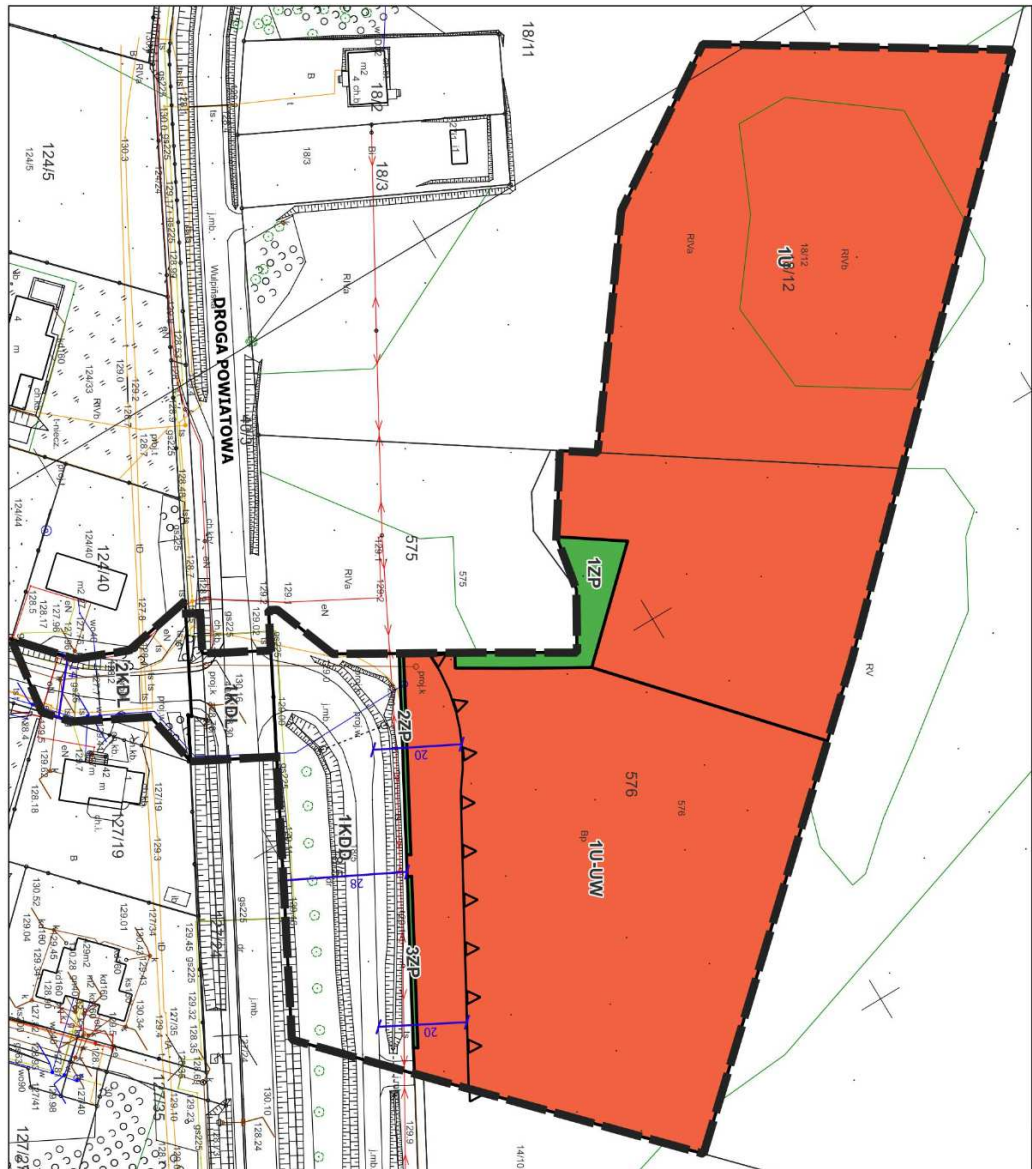
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Stawiguda

Grzegorz Niski

RYСУNEK ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO GMINY STAWIGUDA, W OBRĘBIE TOMASZKOWO, PRZY UL. WULPIŃSKIEJ – ETAP 1

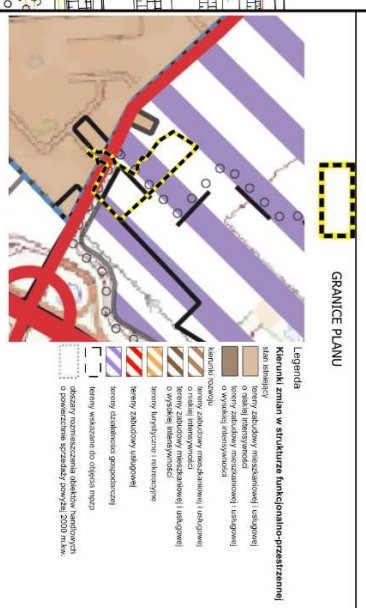
Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/145/2025 Rady Gminy Stawiguda z dnia 11 września 2025 r.



- OZNACZENIA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Wymiarowanie wyrażone w metrach
- Przeznaczenie:**
- U-UW Teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego
 - U Teren usług
 - ZP Teren zieleni urządzonej
 - KDL Teren dróg lokalnych
 - KDD Teren dróg dojazdowych

Treść informacyjna:
DROGA POWIATOWA

Wyrns ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda



układ współrzędnych: PL-2000 Sreła VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olsztynie

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/145/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 11 września 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rady Gminy Stawiguda postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu na etapie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.
2. W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130 ze zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu modernizacji i utrzymania dróg publicznych gminnych, a także z zakresu przebudowy i realizacji infrastruktury technicznej.
3. Udział Gminy Stawiguda w finansowaniu ww. zadań będzie określony w umowie urbanistycznej, o której mowa w art. 37ec, a także właściwymi uchwałami Rady Gminy oraz w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/145/2025

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 11 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 w odniesieniu do art. 37ea ust 3 oraz art 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Inwestycja uzupełniająca.

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest realizacja sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na fragmentach działek o nr 452, 40/3, 18/5, 124/37, 127/24 i 576 w celu podłączenia planowanej inwestycji do sieci gminnych.

3. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w § 4, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 7, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad kształtowania krajobrazu w § 5.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w § 6, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w planie nie występują obszary ani obiekty wymagające określenia takich wymagań.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje w większości grunty prywatne i nie wpływa w sposób istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych. Niemniej jednak, planowana inwestycja będzie realizowała szereg udogodnień dla pobliskich mieszkańców, m.in.: ułatwienie dostępu do obiektów handlowych w tym sklepów spożywczych, skrócenie tras dojazdu do obiektów handlowych co pozytywnie wpłynie na jakość środowiska akustycznego w sąsiedztwie jak i jakość powietrza. Ponadto realizacja planowanej inwestycji będzie prowadziła do zwiększenia liczby miejsc pracy w okolicy, a co za tym idzie podniesie wpływ z podatków do budżetu gminy.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

W trakcie konsultacji społecznych, uwagi nie wpłynęły.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko”, wymagane odpowiednimi przepisami.

- **Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
- określenie parametrów zabudowy,
- zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

- Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjętej uchwałą nr III/22/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. Wobec czego można uznać, że sporządzenie niniejszego planu jest zasadne.

Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.

- **Wpływ na finanse publiczne** – uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, przede wszystkim w związku z możliwymi do uzyskania podatkami od obiektów handlowych, utworzeniem nowych miejsc pracy, a także w związku z zastosowaniem trybu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który umożliwia współfinansowanie sporządzenia planu miejscowego jak również zobowiązuje inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej oraz innych czynności zawartych w umowie urbanistycznej.

- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Stawiguda niniejszej uchwały jest uzasadnione.