

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY IŁAWA
z dnia ...

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława
w miejscowości Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LVII/509/23 Rady Gminy Iława z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Nowa Wieś, Rada Gminy Iława, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Nowa Wieś, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkuszach od nr 1 do nr 3.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu, stanowiących Załącznik nr 1 arkusze nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Nowa Wieś”, sporządzonych w następujących skalach:
 - a) arkusz nr 1 w skali 1:2000,
 - b) arkusze nr 2 i nr 3 w skali 1:1000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Iława, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunki obowiązują w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:

- a) granicy planu,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) cyfrowo – literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia,
 - b) obszarów stanowisk archeologicznych.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) 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;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 12) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek, nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 3) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również niepowodującą występowania czynników mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) W - tereny wód;

- 4) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 6) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 7) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 8) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania terenów zieleni oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obszar w granicach planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

3. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:

- 1) w zasięgu arkusza nr 1:
 - a) publiczna droga gminna nr 146060N (ul. Jowisza) bezpośrednio oraz poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolami KR i tereny dróg publicznych oraz wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) publiczna droga gminna (ul. Saturna) bezpośrednio oraz poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolami KR;
- 2) w zasięgu arkusza nr 2 – publiczna droga gminna (ul. Neptuna) przyległa do terenu planu od strony północnej;
- 3) w zasięgu arkusza nr 3 – publiczna droga gminna (ul. Korolowa) poprzez tereny dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych w planie symbolami MNW ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych w planie symbolami MNW-U ustala się:
 - a) minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
 - b) minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usług,
 - c) minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym;

- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc przeznaczonych do parkowania wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami KD i KR, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi MNW, MNW-U, ZP, ZN, W wzdłuż granic działki budowlanej lub granic terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu;
 - 3) zasady określone w pkt. 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 6MNW-U, w zasięgu załącznika nr 1 arkusza nr 3 dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
 - 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV lub sieci średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych umieszczanych na dachach, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dla istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. 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. Dla terenów w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia ustala się sposoby zagospodarowania zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Dla obszarów występowania stanowisk archeologicznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami.

3. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.

4. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

6. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) w obszarach występowania stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) dla istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszary stanowisk archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne Nowa Wieś X na obszarze AZP 34/27-53 (Załącznik nr 1 arkusz nr 1),
 - b) stanowisko archeologiczne Nowa Wieś IV na obszarze AZP 35/27-53 (Załącznik nr 1 arkusz nr 1);
- 2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone w planie symbolem KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla terenów oznaczonych w planie symbolami MNW, MNW-U – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla terenów oznaczonych w planie symbolami MNW, MNW-U – 25 m;
- 3) nie ustala się kątów położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², przy czym do powierzchni działki budowlanej dopuszcza się wliczenie terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U oraz ZN i W.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MNW, MNW-U - 30%;
- 2) KR, ZP – 10%;
- 3) Pozostałe tereny – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MNW

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1MNW do 19MNW:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury;

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkaniowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m, przy czym maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza – 1,5 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę, przy czym dla działek narożnych nie ustala się,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - e) nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich,
 - f) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 9) nowo wydzielone działki budowlane realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §14 niniejszej uchwały.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami MNW-U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1MNW-U do 6MNW-U:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 4) w granicach terenów wyklucza się możliwość realizacji: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;
- 5) funkcje: mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i usług w ramach jednej działki budowlanej należy realizować łącznie lub zamiennie;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) w przypadku realizowania funkcji mieszkaniowej i usług łącznie na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) w przypadku realizowania funkcji mieszkaniowej lub usług zamiennie na jednej działce budowlanej, dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych, budynków usług, budynków mieszkalno - usługowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m, przy czym maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza – 1,5 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - d) nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich,
 - e) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, blacha, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, ceramika, blacha, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachą, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 12) nowo wydzielone działki budowlane realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §14 niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami W

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1W do 11W:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny wód;
- 2) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów przez tereny oznaczone symbolami W.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem WS

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1WS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
- 3) dopuszcza się realizację pomostów.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami ZN

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1ZN do 11ZN:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zieleni naturalnej;
- 2) zachowuje się istniejącą zieleń naturalną;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0 m.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem ZP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) boisk i urządzeń sportowych,
 - d) wiat rekreacyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80;
- 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami KD

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KD do 3KD:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KD – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 2KD stanowi poszerzenie drogi (ul. Saturna) przyległej do granicy planu;

- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KD – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 3KD stanowi poszerzenie drogi przyległej do granicy planu;
- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 3KD – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych —12,0 m.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami KR

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi od 1KR do 15KR:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się, iż rowy melioracyjne w granicach terenów KR należy skanalizować;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 4KR, 8KR, 16KR – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 5KR, 6KR, 7KR, 9KR, 13KR – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 10KR, 11KR, 12KR, 14KR, 15KR – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 5KR, 6KR, 9KR, 11KR, 12KR, 14KR, 15KR projektuje się plac do zawracania pojazdów;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych -12,0 m.

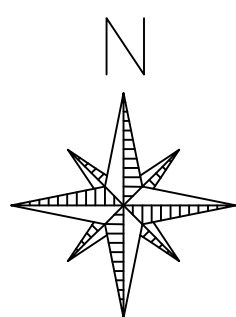
§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Iława

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARKUSZ NR 1
DO UCHWAŁY NR...
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA ...



SKALA 1:2000

0 10 50m

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII

USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- W TERENY WÓD
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

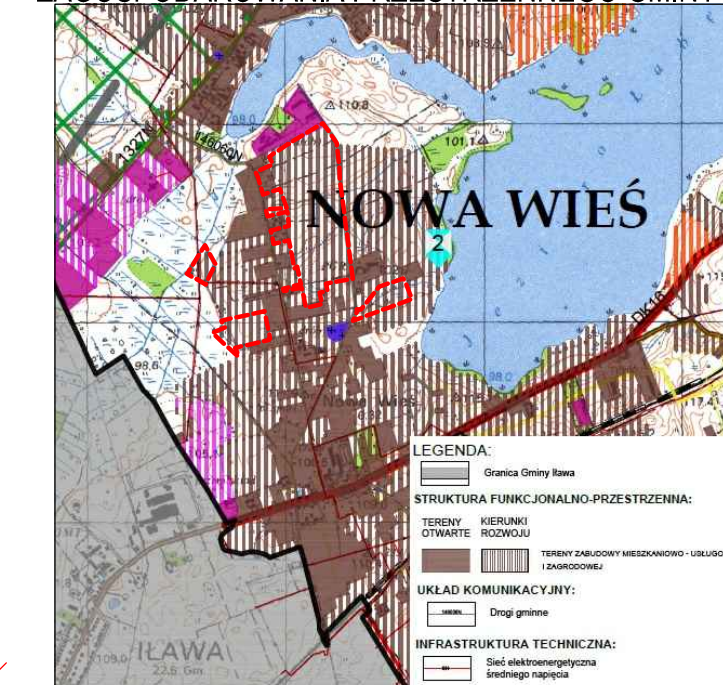
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- OBSZARY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA PLANU W ZASIĘGU ARKUSZA NR 1

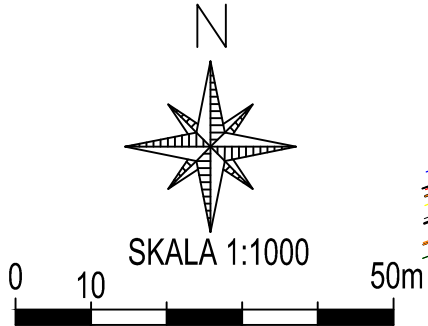


Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Iławie)

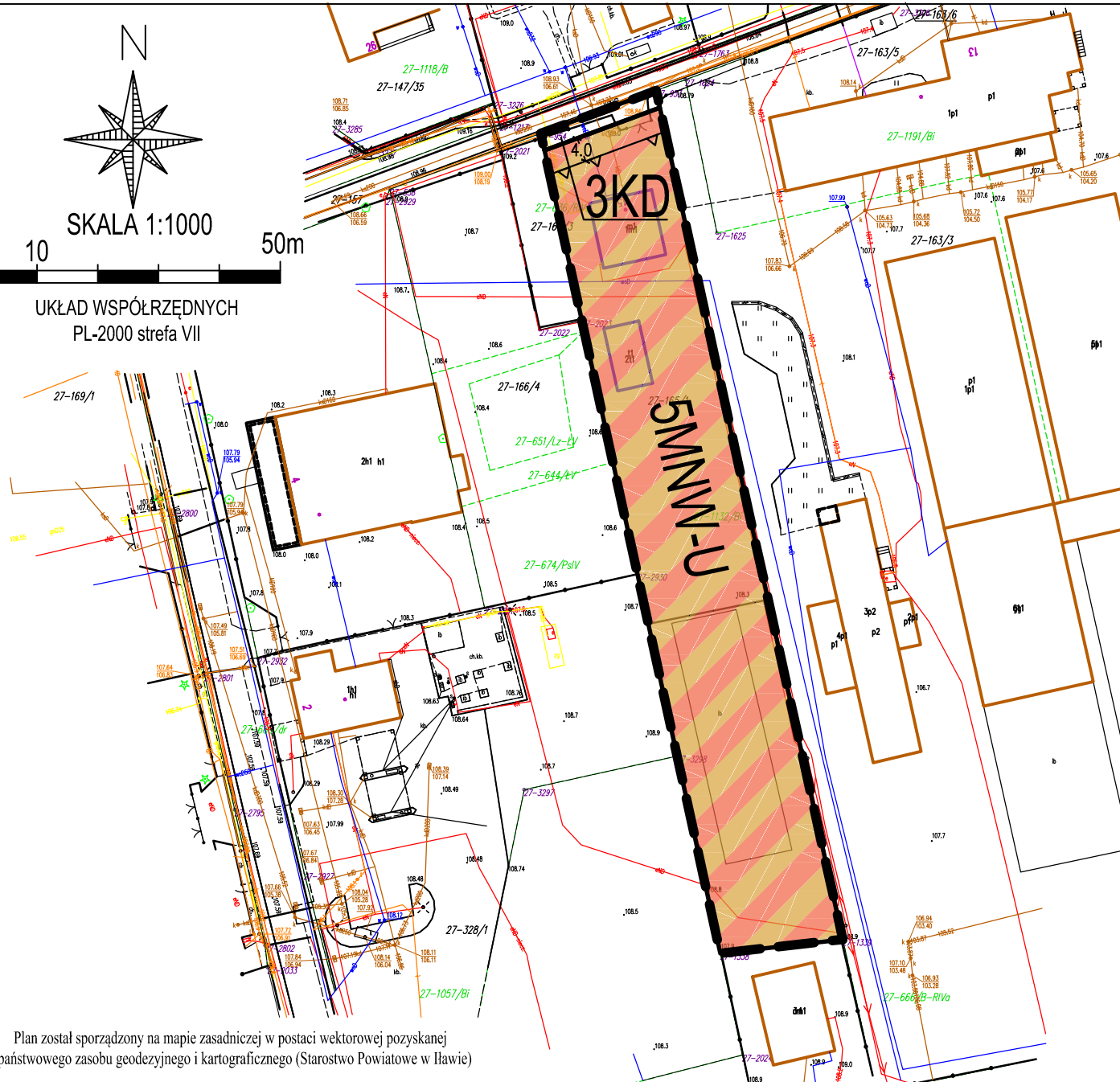
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ			
AUTORYZACJA		PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka - Witwicka		SKALA 1:2000
PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Witwicki		DATA 03.2024

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ






ZAŁĄCZNIK NR 1, ARKUSZ NR 2
DO UCHWAŁY NR...
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA ...



SKALA 1:1000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII



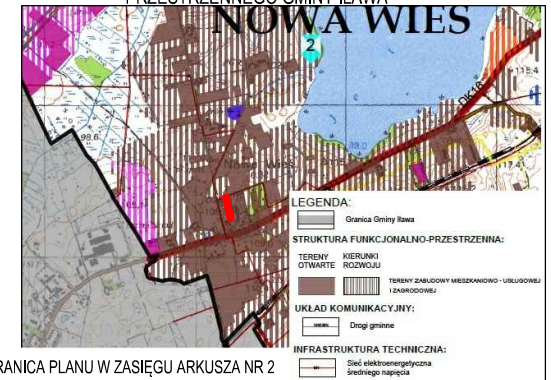
USTALENIENIA OGÓLNE:

-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  KD TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  4.0 WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA PLANU W ZASIĘGU ARKUSZA NR 2



ul. Turystyczna 9A/9
14-100 Ostroda

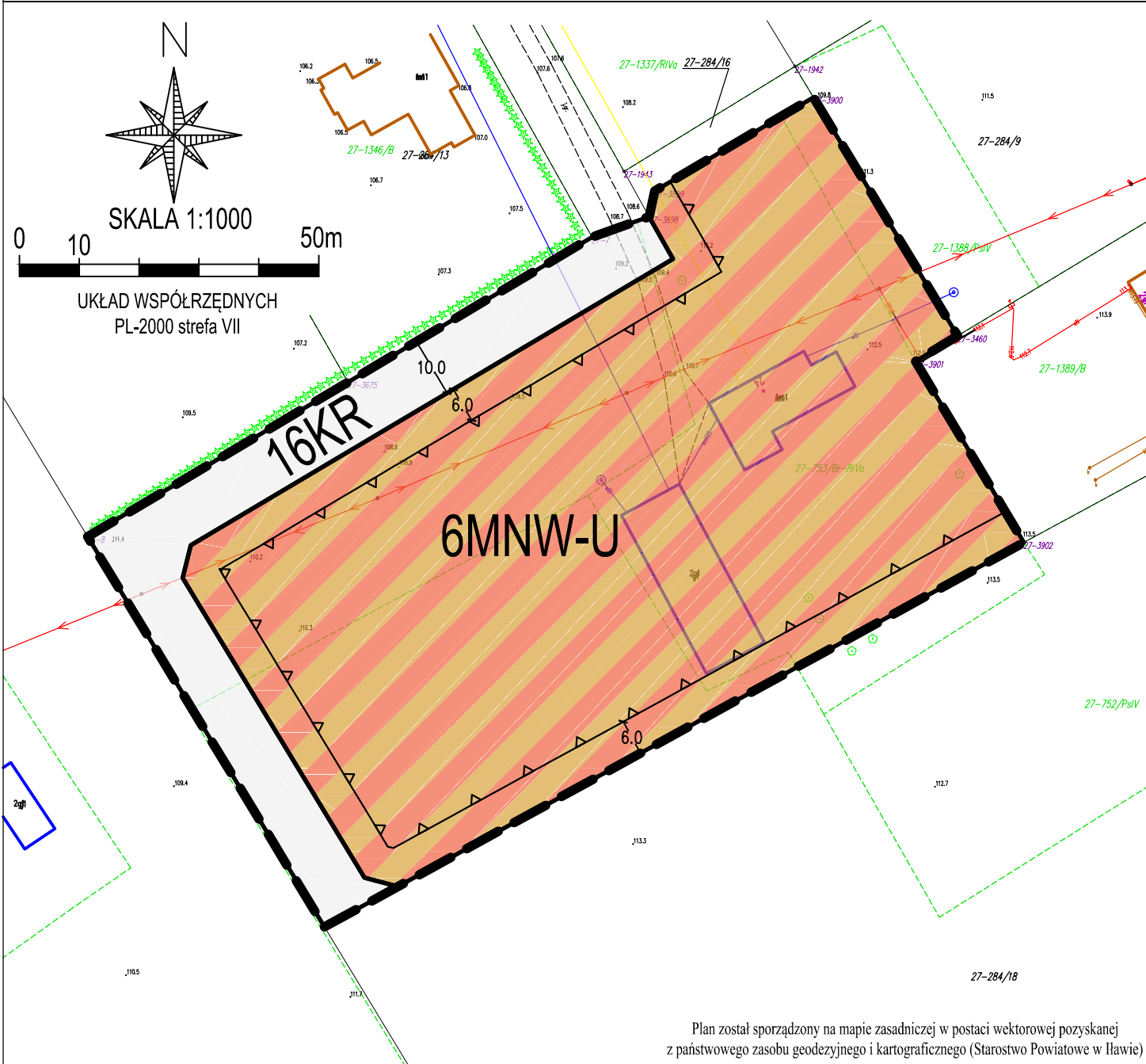
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ

	AUTORZY OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 2
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Galszka - Wronka		SKALA 1:1000
PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		DATA: 03.2024 r.






Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Iławie)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ

ZAŁĄCZNIK NR 1, ARKUSZ NR 3
DO UCHWAŁY NR...
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA ...



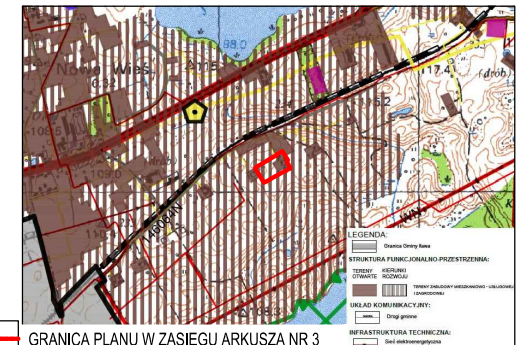
USTALENIA OGÓLNE:


-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  4.0 WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



 ul. Turysylna 9A/9 14-100 Ostróda	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ		ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 3
	AUTORZY OPRACOWANIA	PODPIS	SKALA 1:1000
	PROJEKTANT mgr inż. Emilia Galszka - Wronka	PROJEKTANT mgr inż. Maciej Wronka	DATA: 03.2024 r.

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Iławie)