

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY IŁAWA
z dnia 2015 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr XII/111/2011 Rady Gminy Iława z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława” przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r., **Rada Gminy Iława uchwala co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

- §1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Ząbrowo, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.
3. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
 - 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz pokrycie dachów;
 - 10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Ze względu na brak występowania, w planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§2. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu – w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenu.
2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego – część A i B;
 - 2) zasięg Specjalnego obszaru ochrony NATURA 2000 – Aleje Pojezierza Iławskiego (PLH280051);
 3. Następujące oznaczenia planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie elektroenergetyczne;
 - 2) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** - część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) **powierzchni zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;

- 6) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i uchwały Rady Gminy Iława;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu.
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **tyl zabudowy** - część działki znajdująca się min. 2m za ścianą frontową budynku przeznaczonego na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 14) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem mierzona od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

II. USTALENIA OGÓLNE

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U.

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania ich na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 3) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 4) realizację nowych wolnostojących garaży i wolnostojącej zabudowy gospodarczej, wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej;
- 5) zakaz zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi 15kV w pasie 16m, po 8m od osi linii;
- 6) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niższych niż 15kV.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenu oznaczonego symbolem MN/U ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 6) dla obszaru planu, położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B, obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
- 7) dla obszaru planu, położonego w Specjalnym obszarze ochrony NATURA2000 – PLH280051 - Aleje Pojezierza Iławskiego, obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.).

§7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż 1200 m² i szerokości frontu 30 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - b) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

§8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w odniesieniu do infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają prowadzenie sieci w przyległych drogach publicznych oraz w przypadku przyłączy;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla

- ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **komunikacji** ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne przyległe do terenu, zlokalizowane poza granicami planu miejscowego;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
 - 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się.
- §9.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.
- §10.** W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15% dla terenu **MN/U**.
- §11.** W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów i standardów jakościowych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 6 m²;

- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na: obiektach małej architektury w tym na latarniach, na urządzeniach technicznych w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na dachach;
- 4) zakaz umieszczania więcej niż 2 sztuk tablic i urządzeń reklamowych na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 5) umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych nie powodujące utrudnień w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6m od strony dróg oraz terenów publicznych.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12. teren o symbolu MN/U		
1	przeznaczenie	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2	przeznaczenie podstawowe	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 2) zabudowa usługowa.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza; 2) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą.
4	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów	1) lokalizacja nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy; 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie większa niż 10 m; 3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny 0,01, b) maksymalny 0,5; 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°; 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 30 metrów z dopuszczeniem odstępstwa: a) o nie więcej niż 10 %, b) w przypadku lokalizacji działki budowlanej przy placu do zawracania; 9) funkcje, o których mowa w ust. 2 można realizować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;
	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m ² ;
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych	1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony

	w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	frontu działki budowlanej; 2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu; 3) pokrycie dachów: dachówką, materiałem dachówko podobnym lub materiałami naturalnymi.
7	obsługa komunikacyjna	z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

- §13.** Traci moc uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 poz. 196 z dnia 28 stycznia 2004 r.), na obszarze objętym planem.
- §14.** Wójt Gminy Iława przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.
- §15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.
- §16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

.....

Przewodniczący

Rady Gminy Iława

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr
Rady Gminy Iława
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo.**

.....

Przewodniczący
Rady Gminy Iława

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr
Rady Gminy Iława
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława
w obrębie wsi Ząbrowo, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

.....

Przewodniczący
Rady Gminy Iława