

**UCHWAŁA NR XVIII/159/2016  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Siemiany.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/383/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Siemiany, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „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 uchwała co następuje:

**I. USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Siemiany, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Siemiany, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.

3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

4. Ze względu na brak występowania, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rezerwa terenowa pod planowaną obwodnicę;
- 6) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg.
- 7) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie planu wynikające z przepisów odrębnych: granica Specjalnego obszaru ochrony NATURA2000 – Ostoja Iławska (PLH280053).

3. Następujące oznaczenia planu mają charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV;
- 2) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych;
- 3) zasady podziału na działki budowlane.

§ 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) **ogólnym dostępie** - dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 6) **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.;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i uchwały Rady Gminy Iława;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu.

- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 12) **tyłe zabudowy** - część działki znajdująca się min. 2 m za ścianą frontową budynku przeznaczonego na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 13) **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;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.);
- 15) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku lub budowli przykrytej dachem mierzona od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

## II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny infrastruktury melioracyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
- 5) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) tereny rolne użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 10) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) 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;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 5) realizację nowych wolnostojących garaży i wolnostojącej zabudowy gospodarczej, wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) zakaz zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi 15kV w pasie 16m, po 8m od osi linii;
- 8) 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 terenów oznaczonych symbolami:
  - a) **1MN – 11MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) **1MN/U - 4MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo usługowych,
  - c) pozostałe, nie wymienione tereny w lit. a, b nie są objęte ochroną przed hałasem.
- 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) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
  - 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
  - 7) dla całego obszaru planu, położonego w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA2000 – PLB280005 - Lasy Hławskie - obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
  - 8) dla całego obszaru planu, położonego w Parku Krajobrazowym Pojezierza Hławskiego - obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
  - 9) dla obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA2000 – PLH280053 - Ostoja Hławska – 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 **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KD-L – 2KD-L, 1KD-D – 3KD-D, 1KD-P**, jako tereny przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacja oświetlania, w tym ulicznego i małej architektury powinna być realizowana w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;
- 3) ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> i szerokości frontu 30 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - c) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe 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; 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;

**§ 9.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody;
- 2) dla rezerwy terenowej pod planowane obwodnice ustala się zakaz lokalizowania budynków oraz nasadzeń drzew;
- 3) zakaz grodzenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych.



**§ 10. 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 liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszych i dróg wewnętrznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie 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 **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** :
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 5) 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%;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody,
  - c) 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,
  - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) 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) zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych,
  - 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W odniesieniu do **systemów komunikacji** ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KD-L - 2KD-L, 1KD-D – 3KD-D**, oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami : **1KD-W – 10KD-W**;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> 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 50 m<sup>2</sup> 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 4 miejsca noclegowe (hotelowe),
  - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
- 4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 12. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) dla terenów **KD-L, KD-D, KD-W, KD-P, ZL, WS, W, RZ, R** – 1%;
- 2) dla terenów **MN** oraz **MN/U** – 15%.

§ 13. 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 nośników reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 6 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na: obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach;
- 4) zakaz umieszczania więcej niż 2 sztuk powierzchni reklamowych na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 5) umieszczanie nośników 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 1,6 m od strony dróg oraz terenów publicznych.

### III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 14.

tereny o symbolach: 1MN/U - 4MN/U		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2	przeznaczenie podstawowe	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 2) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza, zlokalizowana na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej; 2) place zabaw, zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą.

4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy, nie większa niż 10 m;</li> <li>3) liczba kondygnacji nie większa niż 3, liczona wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;</li> <li>6) wskaźniki intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimalny 0,</li> <li>b) maksymalny 0,4;</li> </ol> </li> <li>7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;</li> <li>8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 30 metrów z dopuszczeniem odstępstwa: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) o nie więcej niż 10 %,</li> <li>b) w przypadku lokalizacji działki budowlanej przy placu do zawracania;</li> </ol> </li> <li>9) funkcje, o których mowa w ust. 2 można realizować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.</li> </ol>
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m <sup>2</sup> ;
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony frontu działki budowlanej;</li> <li>2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;</li> <li>3) pokrycie dachów: dachówką, materiałem dachówko podobnym lub materiałami naturalnymi.</li> </ol>
7	obsługa komunikacyjna	z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

## § 15.

tereny o symbolach: <b>1MN - 11MN</b>		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
3	przeznaczenie uzupełniające	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki budowlanej;</li> <li>2) zabudowa zagrodowa na terenie <b>10MN</b>;</li> <li>3) garaże i zabudowa gospodarcza;</li> <li>4) place zabaw, zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą.</li> </ol>
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;</li> <li>2) wysokość zabudowy, nie większa niż 10 m;</li> <li>3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej przy czym co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z</li> </ol>

		nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny 0, b) maksymalny 0,3; 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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.
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m <sup>2</sup> ;
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony 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.

#### § 16.

teren o symbolu: <b>1WS</b>		
1	przeznaczenie	teren wód powierzchniowych
2	przeznaczenie podstawowe	wody powierzchniowe
3	przeznaczenie uzupełniające	mosty, przeprawy
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny.

#### § 17.

tereny o symbolach: <b>1W - 6W</b>		
1	przeznaczenie	tereny infrastruktury melioracyjnej
2	przeznaczenie podstawowe	rowy melioracyjne
3	przeznaczenie uzupełniające	mosty, przeprawy
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny.

#### § 18.

tereny o symbolach: <b>1R - 14R</b>		
1	przeznaczenie	tereny rolne
2	przeznaczenie podstawowe	tereny upraw polowych
3	przeznaczenie uzupełniające	łąki, pastwiska, zadrzewienia, drogi obsługi rolnej
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny.

#### § 19.

tereny o symbolach: <b>1RZ - 16RZ</b>		

1	przeznaczenie	tereny rolne użytków zielonych
2	przeznaczenie podstawowe	łąki, pastwiska, sady
3	przeznaczenie uzupełniające	zadrzewienia, drogi obsługi rolnej
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny.

**§ 20.**

tereny o symbolach: <b>1ZL, 2ZL</b>		
1	przeznaczenie	tereny lasów
2	przeznaczenie podstawowe	lasy
3	przeznaczenie uzupełniające	ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny; 2) zakaz grodzenia terenów; 3) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

**§ 21.**

tereny o symbolach: <b>1KD-L, 2KD-L</b>		
1	przeznaczenie	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
2	przeznaczenie podstawowe	drogi publiczne klasy lokalnej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	lokalizacja dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

**§ 22.**

tereny o symbolach: <b>1KD-D - 3KD-D</b>		
1	przeznaczenie	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
2	przeznaczenie podstawowe	drogi publiczne klasy dojazdowej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	lokalizacja dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

**§ 23.**

teren o symbolu: <b>1KD-P</b>		
1	przeznaczenie	teren publicznego ciągu pieszego
2	przeznaczenie podstawowe	publiczny ciąg pieszego
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona, mała architektura; 3) ścieżki rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	lokalizacja ogólnie dostępnego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

§ 24.

tereny o symbolach: 1KD-W - 10KD-W		
1	przeznaczenie	tereny dróg wewnętrznych
2	przeznaczenie podstawowe	droga wewnętrzna
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona, mała architektura; 3) ścieżki rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	lokalizacja ogólnie dostępnych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

**IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

§ 25. 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.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

§ 27. Wójt Gminy Iława przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Iławie oraz podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Roman Piotrkowski**

## Uzasadnienie

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany

#### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXVIII/383/09 Rady Gminy Ława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany, zwanego dalej „projektem zmiany planu miejscowego”

„Projekt zmiany planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem elementów nie występujących w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;

oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, za wyjątkiem elementów nie występujących w obszarze planu tj:

- 1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekrutacji;
- 3) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8;
- 5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 6) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięciu Euro 2012;
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ława o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ława o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ława, przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. Rady Gminy Ława, zwanego dalej „Studium”

Ustalenia projektu zmiany planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego obejmuje tereny położone w północnej części gminy Ława, w odległości około 16 km w linii prostej w kierunku północnym od Ławy, w obrębie geodezyjnym Siemiany. Granice obszaru objętego planem znajdują się w zachodniej części miejscowości Siemiany i obejmują tereny niezabudowane na zachód od istniejącej zabudowy. Obszar opracowania znajduje się pomiędzy zabudową położoną wzdłuż brzegu Jeziora Jeziorak, a terenami leśnymi.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwała wprowadza regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §5 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §7 uchwały zapisy;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów powstała konieczność przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących



podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie zmiany planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez zawarte w §7 uchwały zapisy. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej.;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 25 sierpnia 2010 r ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego wpłynęły 3 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione ze względu na ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych tj. rów melioracyjny. Po przygotowaniu projektu planu zmiany miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu zmiany planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 12 października 2015 r ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniu 10 listopada 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy Iława odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego, na którą przybyło nie przybyła żadna osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę, oraz §6 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności

i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu zmiany planu została przygotowana Prognoza oddziaływania zmiany planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu zmiany planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt zmiany planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §10 zapisy;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod

zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytyczające do realizacji określonych funkcji :

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Rada Gminy Iława Uchwałą XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Iława Ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W celu oceny postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia programów realizacji gminnego programu rewitalizacji w oparciu o ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzję warunków zabudowy oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

W gminie Iława obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r, które stanowi zamianę studium uchwalonego przez Radę Gminy Iława Uchwałą Nr XIX/146/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r oraz 24 plany miejscowego, które pokrywają całą powierzchnię gminy. Jeden z obowiązujących planów miejscowych, sporządzony w skali 1:25000, obejmuje cały teren gminy wraz z 47 planami w skali 1:5000 na wszystkie jednostki osadnicze, sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z Na podstawie ww. przepisów prawa sporządzono jeszcze trzy plany obowiązujące obecnie, które obejmują tereny Nowej Wsi, Siemian i Szałkowa. Pozostałe dwadzieścia planów zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowią one zamiany ww. planów sporządzonych na podstawie ustawy z 1994 r.

Analiza sytuacji planistycznej na przestrzeni lat 2001 – 2015, w wyniku zmian przepisów mających wpływ na zawartość i zakres zarówno studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego pozwoliła wyłonić obecny stan oraz potrzeby zmian związane z prowadzeniem polityki przestrzennej przez gminę. Część obowiązującego studium utraciła aktualność i wymaga zmian oraz uzupełnień, a 20% planów miejscowych nie stanowi gwarancji zachowania ładu przestrzennego na terenach objętych opracowaniem. Ponadto w wyniku zmian uwarunkowań opracowania te ze względu na datę ich powstania nie uwzględniają istniejącego stanu środowiska, w tym zagrożeń geologicznych i powodziowych.

W celu aktualizacji opracowań planistycznych i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa konieczne było sporządzenie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, który porządkuje i wyznacza w pierwszej kolejności plany do zmiany.

Tym samym, projekt zmiany miejscowego planu wypełnia zawarte zalecenia w Analizie poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań i sporządzenie zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz pozostałych aktów prawnych będących instrumentami realizacji ustaleń w dokumentach planistycznych.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie budżetowi gminy zysk w wysokości 188125zł, a wpływy pochodzą głównie z tytułu opłaty planistycznej i wzrostu wysokości podatku od nieruchomości. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, oprócz korzyści finansowych będzie skutkowało dla gminy również wieloma korzyściami niefinansowymi. Zmiana przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i

mieszkaniowo- usługową, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni poprzez stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

## **5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego w dniu 25 sierpnia 2010 r. Wójt Gminy Iława ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 3 wnioski „indywidualne” oraz 5 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt zmiany planu został w dniu 29 sierpnia 2013 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych 9 instytucji opiniujących i 12 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt zmiany planu w ustalonym 21 dniowym terminie odpowiedziało 2 (bez komisji urbanistyczno- architektonicznej) instytucji opiniujących i 7 uzgadniających. Pięć instytucji uzgadniające nie w przedstawiły stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2 w ustalonym terminie, a tym samym przyjęto że przekazany projekt zmiany planu miejscowego został uzgodniony bez uwag, zgodnie z zapisami art. 25 ust. 2 ustawy. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień ze względu na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze został przygotowany stosowny wniosek. W dniu 21 września 2015 r. uzyskano pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, przesłaną pismem nr GZ.tr.057-602-535/15 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Tym samym w dniu 2 października 2015 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o wyłożeniu w dniach od 12 października 2015 r. do dnia 10 listopada 2015 r. projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 24 listopada 2015 r.

W trakcie zorganizowanej w dniu 10 listopada 2015 r. dyskusji publicznej na temat przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązań nie wzięła udziału żadna osoba. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga. Z uwagi na brak wniesionych uwag, uwag nie rozstrzyga się.

## **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Ustalenia zmiany planu miejscowego regulują parametry terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej. Zmieniając dopuszczenia dla takich wskaźników jak: powierzchnia zabudowy działki, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy.

Planowana zabudowa ze względu na położenie obszaru opracowania w sąsiedztwie terenów leśnych od zachodu, nie będzie zbyt intensywna ponieważ ustalenia zmiany planu określają minimalne powierzchnie działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>. Ponadto w celu ograniczenia potencjalnej intensywności zabudowy na działkach określono stosunkowo duży udział powierzchni biologicznie czynnej, ze

wskazaniem, że jej część musi stanowić powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe. Ustalone regulacje mają prowadzić do wykorzystania jak największych powierzchni do nasadzenia zieleni wysokiej i zimozielonej lub wykorzystania do zachowania istniejących układów zieleni. W celu ochrony najcenniejszych obszarów pod względem przyrodniczym i krajobrazowym w zmianie planu wyznaczono wiele obszarów zieleni, które stanowią strefy ochronne w otoczeniu lasów oraz w obniżeniach dolinnych. W porozumieniu z właściwym miejscowo Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska wyznaczone obszary zieleni, w tym łąki i pastwiska stanowią również miejsce żerowania wielu cennych gatunków ptaków.

Przejrzystość procedury sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Siemiany potwierdza m. in. fakt przeprowadzenia, w każdej miejscowości na terenie gminy, konsultacji społecznych, jeszcze przed przystąpieniem do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe instytucje wskazane w ustawie.

## **7. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.), a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY IŁAWA  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SIEMIANY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/159/2016  
RADY GMINY IŁAWA Z DNIA 26 LUTEGO 2016 R.



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granicą obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1MN symbole terenów
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- rezerwa terenowa pod planowaną obwodnicą
- wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach):  
odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg

**PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- MNU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- WS teren wód powierzchniowych
- W tereny infrastruktury melioracyjnej
- R tereny rolne
- RZ tereny rolne użytków zielonych
- ZL tereny lasów
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KD-P tereny publicznego uciążliwego pieszoego
- KD-W tereny dróg wewnętrznych

**OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- granicą Specjalnego obszaru ochrony NATURA2000 - Ostoja Iławska - (PLH280053)

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV
- strefa techniczna od linii elektroenergetycznych
- zasady podziału na działki budowlane

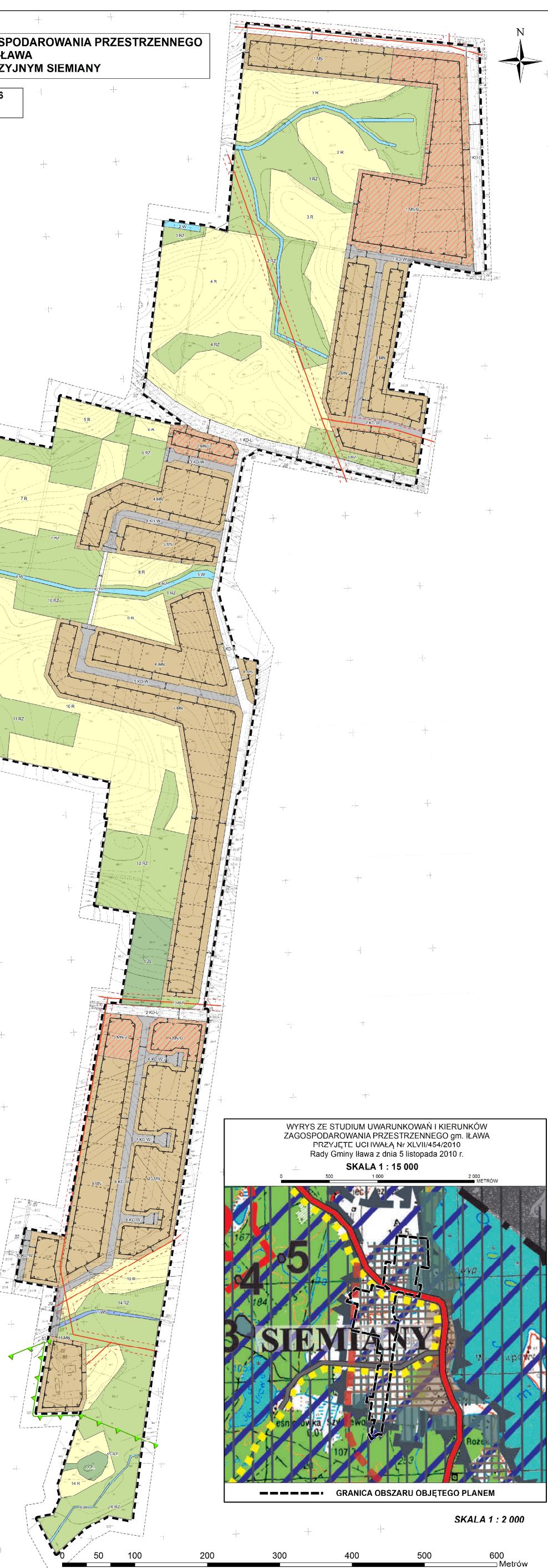
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gm. IŁAWA  
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ Nr XLVII/454/2010  
Radny Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r.

SKALA 1 : 15 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1 : 2 000



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Ława rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr XXXVIII/383/09 Rady Gminy Ława z dnia 21 grudnia 2009 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2015 r. do 10 listopada 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 24 listopada 2015 r.

W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Siemiany, nie wniesiono uwag.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), Rada Gminy Iława rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Siemiany przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.