

UCHWAŁA NR XLV/392/2018
RADY GMINY IŁAWA

z dnia 28 marca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLV/426/2014 Rady Gminy Iława z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd, Rada Gminy Iława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd, nie narusza ustaleń „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława” przyjętej Uchwałą Nr XLIV/380/2018 Rady Gminy Iława z dnia 23 lutego 2018 r.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd, zwana dalej **zmianą planu**, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku zmiany planu, zgodny z uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Gminy Iława z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- 2) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.);
- 5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) **urządzeniach wodnych** – należy je rozumieć zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany 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 i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Iława;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje w sposób określony w ustaleniach zmiany planu na danym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach zmiany planu, przeznaczenie podstawowe terenu;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 12) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi turystyczne, w tym obiekty i usługi hotelarskie zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1553);
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również usługi, których funkcjonowanie nie powoduje uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi);
- 14) **obiektach turystyki wodnej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia bezpośrednio służące wypoczynkowi i turystyce wodnej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy archeologiczne W dla stanowisk archeologicznych;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary; odległość sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) strefa techniczna od linii elektroenergetycznej;
- 7) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 „Lasy Iławskie” PLB280005;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B);
- 3) granica Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
- 4) granica otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
- 5) linia w odległości 100m od linii brzegów jeziora.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są oznaczeniami informacyjnymi zmiany planu.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **RM**;
- 3) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UT/US**;
- 4) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UT**;
- 5) tereny usług turystyki wodnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UTW**;
- 6) tereny urządzeń melioracji, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **WR**;

- 7) teren lasu, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, tj. samodzielnie lub łącznie w granicach terenu, w ramach jednej działki, jednego obiektu budowlanego.

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

- 1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w zmianie planu;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w zmianie planu;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niższych napięć niż 15kV.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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) MN/U, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) RM, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) UT/US, UT oraz UTW, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) pozostałe, nie wymienione tereny 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 i zakrzaczeń śródpolnych, 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 oraz miejsc przewidzianych bezpośrednio pod inwestycje;
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych oraz miejsc przewidzianych bezpośrednio pod inwestycje;
- 7) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 8) zakaz grodzenia terenów, zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 9) dla całego obszaru zmiany planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Zbiornik międzymorenowy Iława” obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz magazynowane odpady.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu, ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się strefy archeologiczne W dla stanowisk archeologicznych, obejmujące stanowiska archeologiczne nr AZP 26-53/66 i nr AZP 26-53/67, dla których obowiązują ograniczenia jak dla zabytku archeologicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 11. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 „Lasy Iławskie” (PLB280005), obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) dla obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Rozporządzenie Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B);
- 3) dla obszaru położonego w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Rozporządzenie Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego w części dotyczącej województwa warmińsko-mazurskiego;
- 4) dla całego obszaru zmiany planu, położonego w korytarzu ekologicznym Lasy Iławskie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 5) dla całego obszaru zmiany planu, położonego w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Zbiornik międzymorenowy Iława” obowiązują przepisy odrębne i zapisy § 7 pkt 9.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokość frontu nie mniejszą niż:
 - a) 1200m² i szerokość frontu 16 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1500 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
 - c) 3000 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy zagrodowej,
 - d) 2000 m² i szerokość frontu 22 m dla zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz dla zabudowy usług turystyki i usług turystyki wodnej,
 - e) 12 m szerokość frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 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) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,
 - c) 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;
- 4) w zmianie planu nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:

- 1) ograniczenie w lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów turystyki wodnej, w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie technicznej od linii elektroenergetycznej.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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 elektroenergetyczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - 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 projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) 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) dla nowej zabudowy nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - 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;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dla nowej zabudowy obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie odprowadzania ścieków do szczelnych szamb, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) 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 niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami zmiany planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni użytkowej usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 400m² powierzchni usług turystyki,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 300m² powierzchni usług turystyki wodnej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² 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 realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt 3 lit. a, d, e, f, g;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w zmianie planu, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

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

- 1) 1% dla terenów: RM, WR, ZL, KDD, KDW;
- 2) 15% dla terenów: MN/U, UTW;
- 3) 20% dla terenów: UT/US, UT.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN/U – 5MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne i usługi turystyki.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza o wysokości do 6m;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy o minimalnej szerokości 5m;
- 6) infrastruktura techniczna;
- 7) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 8m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie mniejsza niż 1% i nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,02,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązki kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **IRM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże, zabudowa gospodarcza i inwentarska;
- 2) obiekty obsługi produkcji rolnej;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) dojazdy o minimalnej szerokości 5m.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10m;
- 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu nie większą niż 20m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie mniejsza niż 5% i nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,

- b) maksymalny – 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia hodowli zwierząt kwalifikującej się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1UT/US – 3UT/US**, ustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi sportu i rekreacji.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza o wysokości do 6m;
- 2) dojazdy o minimalnej szerokości 5m;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;
- 7) infrastruktura techniczna;
- 8) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 9m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie mniejszą niż 1% i nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,02,
 - b) maksymalny: 0,6;

- 6) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m²;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) dopuszczenie pokrycia dachów materiałami naturalnymi (np. łupek, strzecha);
- 10) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1UT, 2UT** ustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: usługi turystyki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, o wysokości do 6m;
- 2) dojazdy o minimalnej szerokości 5m;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) infrastruktura techniczna;
- 7) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 11m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie mniejszą niż 1% i nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,02,
 - b) maksymalny: 0,6;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1UTW – 3UTW**, ustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki wodnej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) plaże, kąpieliska oraz obiekty budowlane niezbędne do pełnienia tych funkcji;
- 2) przystanie oraz budynki i obiekty budowlane niezbędne do pełnienia tych funkcji, w tym pola namiotowe i kempingowe oraz miejsca noclegowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) place zabaw, zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 8m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie mniejszą niż 1% i nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,02,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

6. Kąpieliska należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy Prawo wodne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1WR, 2WR** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń melioracji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości, jako biologicznie czynne z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów, przepraw i przepustów.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **1ZL**, ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się nakaz gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1KDD – 3KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDD - od 10,3 do 12,5m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) 2KDD – 10,0m;
- 3) 3KDD – 10,0m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przydrożnej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1KDW – 11KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDW – 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) 2KDW – od 3,8 do 10,0 m;
- 3) 3KDW – 10,0 m;
- 4) 4KDW – 4,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) 5KDW – od 4,3 do 11,6 m;
- 6) 6KDW – 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 7) 7KDW – 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

- 8) 8KDW – 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 9) 9KDW – od 5,7 do 6,1 m;
- 10) 10KDW – 4,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 11) 11KDW od 5,6 do 22,0 m.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

§ 27. 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 oraz Uchwała Nr VII/64/2011 Rady Gminy Iława z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obszarze miejscowości Jażdżówki obręb Tynwałd, na obszarze objętym zmianą planu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Piotrkowski

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 Tynwałd do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Gminy Ława z dnia 29 sierpnia 2014 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2017 r. do 31 stycznia 2018 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 16 lutego 2018 r.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) Rada Gminy Iława rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd 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.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XLV/426/2014 Rady Gminy Iława z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Tynwałd, zwanego dalej „projektem zmiany planu”

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem zmiany planu nie występują takie elementy jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie ustaleń „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława”, przyjętej Uchwałą Nr

XLIV/380/2018 Rady Gminy Hława z dnia 23 lutego 2018 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu zmiany planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem zmiany planu planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, zagrodową, usługi turystyki, sport i rekreacje, usługi turystyki wodnej. Obszar projektu zmiany planu, obsługiwany będzie przez nowo projektowane drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną wraz z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej.

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 zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku projektu zmiany 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 uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 i 7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §10 i 14 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami 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 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 a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego wyznaczano je na gruntach prywatnych. Ustalone w projekcie zmiany planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

- 8) w granicach projektu zmiany planu 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 ustalenia zawarte w §14 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy;
- 9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Ponadto w projekcie zmiany planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które obsługiwać będą tereny przeznaczone pod zabudowę. Zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy. W projekcie zmiany planu 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 projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Na umieszczone w dniu 08 października 2014r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, wpłynęły wnioski osób fizycznych, które zostały częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu zmiany planu zapewniono ponownie możliwość udziału

społeczeństwa w przygotowaniu projektu zmiany planu poprzez umieszczone w dniu 20 grudnia 2017r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie do projektu zmiany planu 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;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu zawarte w §14 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

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. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognozy 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu zmiany planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, 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. Na potrzeby przygotowywanego projektu zmiany planu 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 obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 projekcie zmiany planu 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w

pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu 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.

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 Nr XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. przyjęła przygotowaną przez Wójta Gminy Iława ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława.

Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez analizę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Na obszarze opracowania obowiązuje m.in. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława przyjęty Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy w sprawie oceny aktualności wynika, że wyżej wymieniony plan miejscowy nie spełnia funkcji, jaka jest przewidziana w ustawie dla tego rodzaju aktów prawnych.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona została do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława przyjętego Uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r.

Ocena stopnia zgodności wykazała, iż studium gminy Iława wymaga aktualizacji zgodnie z założeniami Oceny aktualności Planów Miejscowych oraz Studium Gminy Iława. Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr XLIV/380/2018 Rady Gminy Iława z dnia 23 lutego 2018 r., zostało dostosowane i jest zgodne z wynikami oceny aktualności dla obszaru objętego projektem zmiany planu.

Reasumując projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż projekt zmiany planu przyniesie wpływy do budżetu Gminy Iława. Jest to spowodowane wpływami z opłaty planistycznej oraz z podatków gruntowych i budynkowych z terenów mieszkaniowych i turystycznych, oraz brakiem konieczności wykupu gruntów pod budowę dróg publicznych.

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 w dniu 29 sierpnia 2014 r. Wójt Gminy Iława ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, określając termin na składanie wniosków. W dniu 10 października 2014 r. do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu. W późniejszych terminach zostały wysłane zawiadomienia do pozostałych organów i instytucji w celu uzupełnienia. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski indywidualne i wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające.

Uwzględniając złożone wnioski został przygotowany projekt zmiany planu. Następnie został on przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. Ze względu na uzyskanie negatywnej opinii lub zgłoszone uwagi projekt zmiany planu wymagał ponownego wystąpienia o opinię do Ministra Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Pozostałe instytucje opiniujące i uzgadniające odpowiedziały pozytywnie lub nie udzieliły odpowiedzi, tym samym przyjęto, że przekazany projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony bez uwag, zgodnie z zapisami art. 25 ust. 2 ustawy.

Następnie projekt zmiany planu został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 29 grudnia 2017 r. do 31 stycznia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Iławie, w dniu 19 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie projekt zmiany planu został przekazany do uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu zmiany planu.

Obszar objęty projektem zmiany planu planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, zabudowę zagrodową, usługi turystyki, w tym turystyki wodnej. Tereny będą obsługiwane przez drogi wewnętrzne i drogi klasy dojazdowej. Projekt zmiany planu obejmuje obszar cenny przyrodniczo, bowiem w jego granicach znajduje się Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego, Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Iławskie”, korytarz ekologiczny Lasy Iławskie. Dodatkowo cały obszar planu położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Zbiornik międzymorenowy Iława”.

Projekt zmiany planu został objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ze względu na szczególne uwarunkowania przyrodnicze (obszar specjalnej ochrony NATURA 200 „Lasy Iławskie” (PLB280005), Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego, korytarz ekologiczny Lasy Iławskie, Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 210 „Zbiornik międzymorenowy Iława”) oraz warunki wydania opinii otrzymane od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, wprowadzono na obszarze zmiany planu, dla nowej zabudowy nakaz podłączenia do istniejącej na tym obszarze sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) i projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.