

**UCHWAŁA NR L/435/2018**  
**RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 27 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 XXII/200/2016 Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś oraz Uchwały Nr XLII/355/2017 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, Rada Gminy Iława stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

**Rozdział I.**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, zwany w dalszej części planem. Granice terenów objętych planem jak w Załączniku nr 1.

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

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** w skali 1:2000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś”- jako Załącznik nr 1;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Iława**, stanowiącego Załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXII/200/2016 Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś zmieniona Uchwałą Nr XLII/355/2017 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.

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

3. Rysunki planu sporządzono w skali 1:2000 i obowiązują w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) strefy ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej 110 kV wysokiego napięcia;
- 7) obszarów stanowisk archeologicznych;
- 8) obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. Elementy rysunku planu nie wymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

6. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział II. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
  - b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
  - c) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
  - d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych;

- e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- g) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- h) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- i) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w paletcie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;
- j) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- k) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć społecznie akceptowalną działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej; **U** – tereny zabudowy usługowej; **Up** – teren usług publicznych; **PU** – teren zabudowy przemysłowo- usługowej; **RM** - teren zabudowy zagrodowej; **R** - tereny rolnicze; **ZN** – tereny zieleni naturalnej; **ZP** – tereny zieleni urządzonej; **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej; **ZC** – teren cmentarza (nieczynny); **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; **W** – tereny rowów; **KDGP**– tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego; **KDL**– tereny dróg publicznych klasy lokalnej; **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; **KD** – teren rezerwy pod drogę publiczną; **KDW** – tereny dróg wewnętrznych; **KPP**- tereny ciągów pieszo- jezdnych; **TZ** - teren zamknięty- kolejowy; **K** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja; **E**- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; **G** - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

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

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1, do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;

3. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki, elewacji i pokryć dachowych zabudowy;

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze aglomeracji Iława;
- 3) ustala się zasady wynikające z położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Iławski Nr 210:
  - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.
- 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MN, 22MN, 14MNU, 25MNU** stanowiącej strefę ochronną linii brzegowej jeziora Łabędź;
- 9) nakazuje się zapewnić swobodny dostęp do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 24WS** oraz jeziora Łabędź zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakazuje się stosowanie źródeł zaopatrzenia w ciepło, nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
    - **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - **MNU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
    - **Up** – jak dla terenów pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - **RM** - jak dla zabudowy zagrodowej;
    - **R** - jak dla zabudowy zagrodowej;
  - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 12) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- a) ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

1. Ustala się w zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

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

- 1) zachowuje się obszary zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – III, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 27;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 29;
  - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 30;
  - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 31;
  - e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – VIII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 32;
  - f) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – IX, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 33;
- 2) zachowuje się obiekty zabytków nieruchomych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) Obiekt nr 1 - cmentarz ewangelicki (nieczynny) /Nowa Wieś, dz. ewid. nr 30/ znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
  - b) Obiekt nr 2 - budynek mieszkalny - /Nowa Wieś, dz. ewid. nr 19/2/ znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
  - c) Obiekt nr 3 - szkoła - /Nowa Wieś ul. Olsztyńska 16/ znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w pkt 1-2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: droga publiczna klasy głównej przyspieszonej oznaczona w planie symbolem literowym **KDGP**, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami literowymi **KDL**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami literowymi **KDD**, teren rezerwy pod drogę publiczną **KD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW**;
- 2) ustala się, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem **MN** oraz zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczonej w planie symbolem **MNU** zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 16 oznaczonej w planie symbolem **KDGP** mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 3) ustala się, że w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo- usługową, należy w ramach tych inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

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

- 1) dla terenów mieszkalnych oznaczonych w planie symbolami **MN**, **MNU**, **RM** i **R** - 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla terenów usługowych oznaczonych w planie symbolem **U** - minimum 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 3) dla terenów przemysłowych oznaczonych w planie symbolem **PU** - minimum 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- 4) dla terenów usług publicznych oznaczonych w planie symbolem **Up** - minimum 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie **MN, MNU, RM, R**;
- 6) ustala się nakaz lokalizowania miejsc parkingowych wyłącznie na terenie inwestycji;
- 7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu, modernizacji i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL, KDD, KD, KDW, KPP** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, U, Up, PU, RM, R, ZN, ZP, ZI**, wyłącznie na obszarach nie podlegających ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, U, Up, PU, RM, R**, należy realizować z sieci wodociągowej;
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, RM, R** z ujęć własnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
  - b) zakazuje się zaopatrzenia w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **12MN, 10MNU, 11MNU, 14MNU** z ujęć własnych, ze względu na położenie w sąsiedztwie nieczynnego cementarza;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, U, Up, PU, RM, R** należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **U, Up, PU** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, RM, R** indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
  - a) napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV;
  - b) napowietrzne i doziemne linie średniego napięcia 15 kV;
  - c) napowietrzne i doziemne linie niskiego napięcia 0,4 kV;
  - d) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN), średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o szerokości minimalnej:
  - a) 15,0 m od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
  - b) 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
  - c) 3,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 4) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wysokiego napięcia wyznacza się na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1, strefę ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 6) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie istniejącej i projektowanej zabudowy w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
  - 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej;
    - a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **RM**, **R** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) dla istniejącego gazociągu wyznacza się strefę kontrolowaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o szerokości minimalnej:
  - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia:
    - 15,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 3) W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, nie należy sadzić i utrzymywać drzewostanu w odległości 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

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

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

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki ewidencyjne.

4. Dopuszcza się łączenie działek na terenach funkcjonalnych MN.

5. Ustala się parametry nowo wydzielonych działek:

- 1) Minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN, MNU – 25 m;
- 2) Minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN, MNU – 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) Minimalne szerokości frontów działek w granicach oznaczonych w planie symbolem U – 30 m;
- 4) Minimalne powierzchnie działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem U – 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) Minimalne szerokości frontów działek w granicach oznaczonych w planie symbolem Up, PU – 30 m;
- 6) Minimalne powierzchnie działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem PU – 1500 m<sup>2</sup>.

6. Minimalna powierzchnia oraz szerokość frontu nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększania działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

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

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

- 1) w strefach ograniczonego zagospodarowania, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonej dla gazociągu, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) MN - 30%
- 2) MNU - 30%



- 3) **U - 30%**
- 4) **Up - 0,01%**
- 5) **PU - 30%**
- 6) **RM - 10%**
- 7) **R - 1%**
- 8) **ZN, ZI, ZP - 0,01%**
- 9) **ZC - 0,01%**
- 10) **W, WS - 0,01%**
- 11) **KDGP - 0,01%**
- 12) **KDL- 0,01%**
- 13) **KDD – 0,01%**
- 14) **KD – 0,01 %**
- 15) **KDW - 10%**
- 16) **KPP - 1%**
- 17) **TZ - 0,01%**
- 18) **K - 0,01%**
- 19) **E - 0,01%**
- 20) **G - 0,01%**

#### **Rozdział IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

##### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, gospodarczo-garażowa lub garażowa, wiaty, altany;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 11MN, 12MN, 15MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 32MN, 34MN, 37MN, 42MN, 46MN;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 11MN, 12MN, 15MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 32MN, 34MN, 37MN, 42MN, 46MN w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) Ustala się, że dla terenów, które do czasu realizacji niniejszego planu zostaną zabudowane, adaptuje się również nowopowstałe obiekty budowlane oraz zezwala się na ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) Zachowuje się zlokalizowane na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami: 22MN, 28MN obszary zabytków archeologicznych podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
  - c) jednej wiaty i jednej altany;
- 8) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynki adaptowane realizować zgodnie z ich dotychczasową formą jako wolnostojące;
  - b) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące;
  - c) budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem jednorodzinnym;
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki – minimum 60%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działki;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działki;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 13) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>

- 14) Nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MN, 22MN** stanowiącej strefę ochronną linii brzegowej jeziora Łabędź;
- 15) Zezwala się na lokalizację nowoprojektowanych pomostów na wysokości terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MN, 22MN** w odstępach nie mniejszych niż 100 m;
- 16) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym oraz dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **7MN, 18MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN** od linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym; zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 17) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 45MNU, 46MNU, 47MNU, 48MNU, 49MNU, 50MNU**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych - zabudowa gospodarcza, gospodarczo-garażowa lub garażowa, wiaty, altany;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **1MNU, 2MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 22MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 40MNU, 41MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 45MNU**;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **1MNU, 2MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 22MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 40MNU, 41MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 45MNU** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) Ustala się, że dla terenów, które do czasu realizacji niniejszego planu zostaną zabudowane, adaptuje się również nowopowstałe obiekty budowlane oraz zezwala się na ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) Na terenach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MNU, 31MNU** zlokalizowane są obiekty budowlane wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zapisy §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zachowuje się zlokalizowane na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami: **10MNU, 25MNU** obszary zabytków archeologicznych podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z zapisami §8 niniejszej uchwały;
- 8) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z usługami nieuciążliwymi lub jednego budynku usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
  - c) jednej wiaty i jednej altany;
- 9) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynki adaptowane realizować zgodnie z ich dotychczasową formą jako wolnostojące;
  - b) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące;
  - c) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym;
  - d) budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym;
  - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 60%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z usługami nieuciążliwymi lub budynku usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w każdym budynku usługowym:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość: budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z usługami nieuciążliwymi lub budynku usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym z usługami nieuciążliwymi lub budynku usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granic działki;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granic działki;

- c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 13) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 14) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 15) Nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14MNU**, **25MNU** stanowiącej strefę ochronną linii brzegowej jeziora Łabędź;
- 16) Zezwala się na lokalizację nowoprojektowanych pomostów na wysokości terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14MNU** i **25MNU** w odstępach nie mniejszych niż 100 m;
- 17) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **6MNU**, **7MNU**, **35MNU**, **36MNU**, **37MNU**, **39MNU**, **44MNU** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym; zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 18) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym U.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa garażowa, zabudowa gospodarcza;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) Ustala się, że dla terenów, które do czasu realizacji niniejszego planu zostaną zabudowane, adaptuje się również nowopowstałe obiekty budowlane oraz zezwala się na ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) Zachowuje się zlokalizowany na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem: **2U** obszar zabytku archeologicznego podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z zapisami §8 niniejszej uchwały;
- 7) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków usług nieuciążliwych;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych;
  - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług nieuciążliwych dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
- 8) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;

- b) budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług nieuciążliwych dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,08 (8%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40 (40%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,08;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usługowych:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku usług nieuciążliwych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku usług nieuciążliwych;
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działki;
  - c) Dachy pochyłe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - d) Dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;
- 12) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 13) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 14) Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego w planie symbolem **2U** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **26KDW**;
- 15) Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego w planie symbolem **4U** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **11KDD oraz 35KDW**.

### **§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Up**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Up**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług publicznych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa garażowa, zabudowa gospodarcza, boisko wielofunkcyjne, plac zabaw, siłownia zewnętrzna, parkingi, chodniki, obiekty małej architektury;

- 3) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
- budynków usług publicznych, w tym budynku wystawienniczo- targowego;
  - budynków gospodarczych i garażowych;
  - obiektów budowlanych przeznaczonych na cele promocji lokalnych produktów (obiekty wystawiennicze takie jak: stoiska otwarte, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowej);
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- budynki usług publicznych realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
  - budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - obiekty budowlane realizować jako zespół połączonych otwartych stanowisk sprzedażowych i wystawienniczych oraz zespół połączonych kiosków i pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowej:
    - dopuszcza się realizację obiektów budowlanych takich jak kioski i pawilony w formie wolnostojącej;
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
  - Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,02 (2%);
  - Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3 (30%);
  - Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
  - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług publicznych:
- Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku usług publicznych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku usług publicznych;
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki;
  - Dachy pochyłe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, szkło, metal, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 7) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, budynków garażowych:
- Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna– nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki;
  - Dachy pochyłe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - W elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;

- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych przeznaczonych na cele promocji lokalnych produktów (obiekty wystawiennicze takie jak: stoiska otwarte, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowej):
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki;
  - c) Dachy pochyłe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, elementy blaszane, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;
- 9) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### **§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym P1U**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **P1U**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – teren zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa garażowa, zabudowa gospodarcza, parkingi, zieleń izolacyjna;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym: **P1U**;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym **P1U** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) Ustala się, że dla terenów, które do czasu realizacji niniejszego planu zostaną zabudowane, adaptuje się również nowopowstałe obiekty budowlane oraz zezwala się na ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych;
  - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
- 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworzące grupę obiektów;
  - b) budynki gospodarcze i garażowe w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10 (10%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6 (60%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;



- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1PU**:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - wysokość budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku produkcji, składów i magazynów oraz w budynku usługowym;
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działek;
  - c) Dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
  - d) Dopuszcza się dachy pochyle jednonspadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 10) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1PU** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

### **§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym RM**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1RM**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – usługi agroturystyczne, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, zielen izolacyjna;
  - 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **1RM**;
  - 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **1RM** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 5) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej;
    - b) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi;
    - c) budynków usług agroturystycznych;
    - d) budynków gospodarczych;
    - e) budynków garażowych;
    - f) budynków gospodarczo-garażowych;
    - g) wiat;
    - h) komunikacji wewnętrznej;
  - 6) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej, budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki realizować jako wolnostojący;
  - b) budynek gospodarczy, realizować jako wolnostojący;
  - c) budynek usług agroturystycznych realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej lub budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi;
  - d) budynek garażowy, budynek gospodarczo – garażowy, budynek gospodarczy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej, budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, budynkiem usług agroturystycznych;
  - e) wiatę realizować jako wolnostojącą lub zespoloną budynkiem gospodarczym, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczo-garażowym;
  - f) komunikacja wewnętrzna – droga szerokości minimalnej 4,0 m;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – kształtowana zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1RM**:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, budynku usług agroturystyki - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 9) Ustala się, że do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1R, 2R, 3R**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
  - 2) Ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Ustala się utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach rolnych;
  - 4) Ustala się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych;
  - 5) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **3R** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii w obu

kierunkach w rzucie poziomym oraz obszar ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym; zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 6) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **2R** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem zabudowy inwentarskiej;
- 8) Ustala się, iż nieprzekraczalną linię zabudowy, należy kształtować zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej – droga o szerokości minimalnej 4,0 m;
- 10) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych **1R, 2R, 3R**:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1R, 2R, 3R**:
  - a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, budynku usług agroturystyki maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działek;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) Ustala się, że do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

## **§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
- 2) Dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
- 3) Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch pomostów rekreacyjnych lub wędkarskich związanych z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **5ZN**;
- 5) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **7ZN, 8ZN, 9ZN, 11ZN** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym oraz dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN** od linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym; zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) Ustala się, że do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

## **§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
2. W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** dopuszcza się lokalizację:
- 1) nasadzeń drzew i krzewów;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) chodników i ścieżek pieszych;
  - 4) placów zabaw i siłowni zewnętrznych;
  - 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania terenu w oparciu o projekty zagospodarowania terenu z zakresu architektury krajobrazu;
  - 6) ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - 7) ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - 8) dopuszcza się użytkowanie terenów przez właścicieli sąsiednich działek jako zieleni rekreacyjną lub jako zieleni publiczną ogólnodostępną;
  - 9) ustala się na terenach oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZI.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZI, 2ZI**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – obiekty małej architektury, ścieżki spacerowe;
- 3) Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2ZI** obszar ograniczonego użytkowania w przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) Ustala się, że do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZC.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZC**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren cmentarza (nieczynny);
- 2) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym w ramach istniejącego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do obiektu zabytkowego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);
- 3) Ustala się, iż cmentarz należy utrzymywać, zagospodarowywać i realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym WS.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Ustala się zakaz niszczenia oraz przekształcania i ingerencji w istniejącą faunę i florę w liniach rozgraniczających terenów WS jako ostoju bioróżnorodności;
- 3) Ustala się w granicach terenu funkcjonalnego zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym W.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1W, 2W, 3W**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów;
- 2) Ustala się w granicach terenów funkcjonalnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) Nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem urządzeń wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDGP.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDGP**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren istniejącej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDGP** – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość zmienna od 12 m do 35 m;
- 3) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się skrzyżowania na drogę oznaczoną w planie symbolem **1KDGP** z dróg oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 6KDD, 8KDD, 11KDD**.

**§ 28. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie jako drogi publiczne klasy lokalnej;
- 5) Ustala się zmienną szerokość dróg w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDL** – zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 14 m;
- 6) Ustala się zmienną szerokość drogi w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDL** – zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 14 m;
- 7) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie jako drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 5) Ustala się zmienną szerokość dróg w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **3KDD, 6KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** – zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 12 m;
- 6) Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 4KDD, 8KDD** – zgodnie z rysunkiem planu - 10 m;
- 7) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **5KDD** – zgodnie z rysunkiem planu, 9 m;
- 8) Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **9KDD, 13KDD** – zgodnie z rysunkiem planu, 5 m;
- 9) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **13KDD** projektuje się plac manewrowy;
- 10) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Obsługę komunikacyjną drogi oznaczonej w planie symbolem **7KDD** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **1KDL**;
- 12) Obsługę komunikacyjną drogi oznaczonej w planie symbolem **10KDD** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **30KDW**;
- 13) Obsługę komunikacyjną drogi oznaczonej w planie symbolem **13KDD** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **11KDD**.

**§ 30. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KD**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren rezerwy pod drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **23KDW, 24KDW, 26KDW, 32KDW, 35KDW, 36KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 12,0 m;
- 4) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **23KDW, 26KDW, 32KDW, 35KDW, 36KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **9KDW, 12KDW, 16KDW, 22KDW, 25KDW, 34KDW, 38KDW, 41KDW, 54KDW, 58KDW, 62KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 10,0 m;
- 6) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **12KDW, 16KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 7) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **3KDW, 6KDW, 7KDW, 11KDW, 13KDW, 17KDW, 18KDW, 27KDW, 31KDW, 33KDW, 37KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 8,0 m;
- 8) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **3KDW, 31KDW, 48KDW, 57KDW, 58KDW, 66KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 9) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **15KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 7,0 m;
- 10) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **15KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 11) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDW, 4KDW, 8KDW, 14KDW, 19KDW, 22KDW, 46KDW, 51KDW, 53KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 6,0 m;
- 12) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4KDW, 8KDW, 14KDW, 17KDW, 19KDW, 21KDW, 33KDW, 39KDW, 40KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 13) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 5KDW, 10KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 5,0 m;
- 14) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **20KDW** – minimum 5,0 m z dopuszczeniem przewężeń zgodnie z rysunkiem planu do 4,0 m;
- 15) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **20KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 16) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **29KDW** – minimum 5,0 m z dopuszczeniem przewężeń, zgodnie z rysunkiem planu do 3,0 m;
- 17) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **28KDW** – szerokość zmienna, od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 18) Ustala się, że w liniach rozgraniczających teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **28KDW** projektuje się plac manewrowy;
- 19) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **30KDW** – szerokość zmienna, od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) Obsługę komunikacyjną drogi oznaczonej w planie symbolem **28KDW** wyznacza się poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **8KDD**.

**§ 32. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KPP.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - 4,0 m;
- 4) Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 33. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym TZ.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1TZ**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zamknięty - kolejowy – odcinek linii kolejowej Nr 353 Poznań Wschód – Skandawa;
- 2) Tereny kolejowe będące terenami zamkniętymi należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 34. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym G.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1G**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo;
- 2) W granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolami **1G**, dopuszcza się realizację zadań celu publicznego związanych z budową nowych lub przebudową, remontem, modernizacją istniejących urządzeń związanych z infrastrukturą gazową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym K.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1K, 2K, 3K**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) W granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1K, 2K, 3K** dopuszcza się realizację zadań celu publicznego związanych z budową nowych lub przebudową, remontem, modernizacją istniejących przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 36. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym E.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1E, 2E**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa administracyjno-biurowa, garażowa, zabudowa gospodarcza, urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą elektroenergetyczną;



- 3) W granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1E**, **2E** dopuszcza się realizację zadań celu publicznego związanych z budową nowych lub przebudową, remontem, modernizacją istniejących urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym **2E**;
- 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym **2E** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) Ustala się, że dla terenów, które do czasu realizacji niniejszego planu zostaną zabudowane, adaptuje się również nowopowstałe obiekty budowlane oraz zezwala się na ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego **2E** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków administracyjno-biurowych;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **2E**:
  - a) budynki administracyjno-biurowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
  - b) budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy określone dla terenu **2E** – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **2E**:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40 (40%);
  - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków administracyjno-biurowych:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku administracyjno-biurowego do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granic działki;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
  - a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;

d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;

12) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 37. 1. Tracą moc zapisy w granicach opracowania niniejszego planu:

- a) Uchwały nr XXVI/255/2001 z dnia 8 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława obręb Nowa Wieś (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 60, poz. 983, z dnia 20.07.2001 r.);
- b) Uchwały nr XIII/108/2003 z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 11, poz. 196, z dnia 28.01.2004 r.);
- c) Uchwały nr XXXVI/320/2006 z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława obręb Nowa Wieś (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 199, poz. 2819, z dnia 21.12.2006 r.);
- d) Uchwały nr XXXVI/321/2006 z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława obręb Nowa Wieś (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 66, poz. 1210, z dnia 22.05.2006 r.);
- e) Uchwały nr XXXIX/346/2006 z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 102, poz. 1650, z dnia 20.07.2006 r.);
- f) Uchwały nr IV/32/2011 z dnia 4 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława obręb Nowa Wieś (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 69, poz. 1198, z dnia 03.06.2011 r.).

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

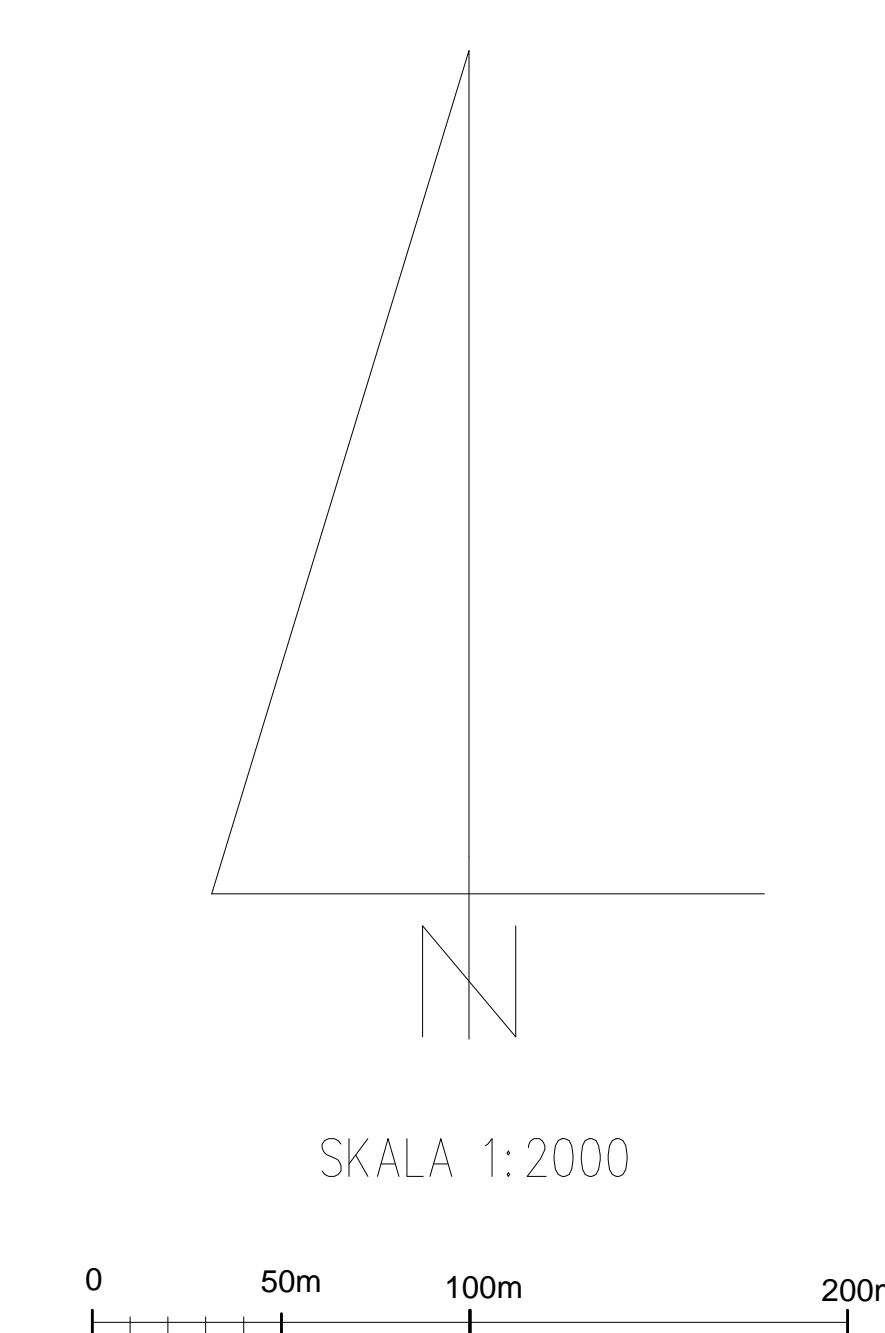
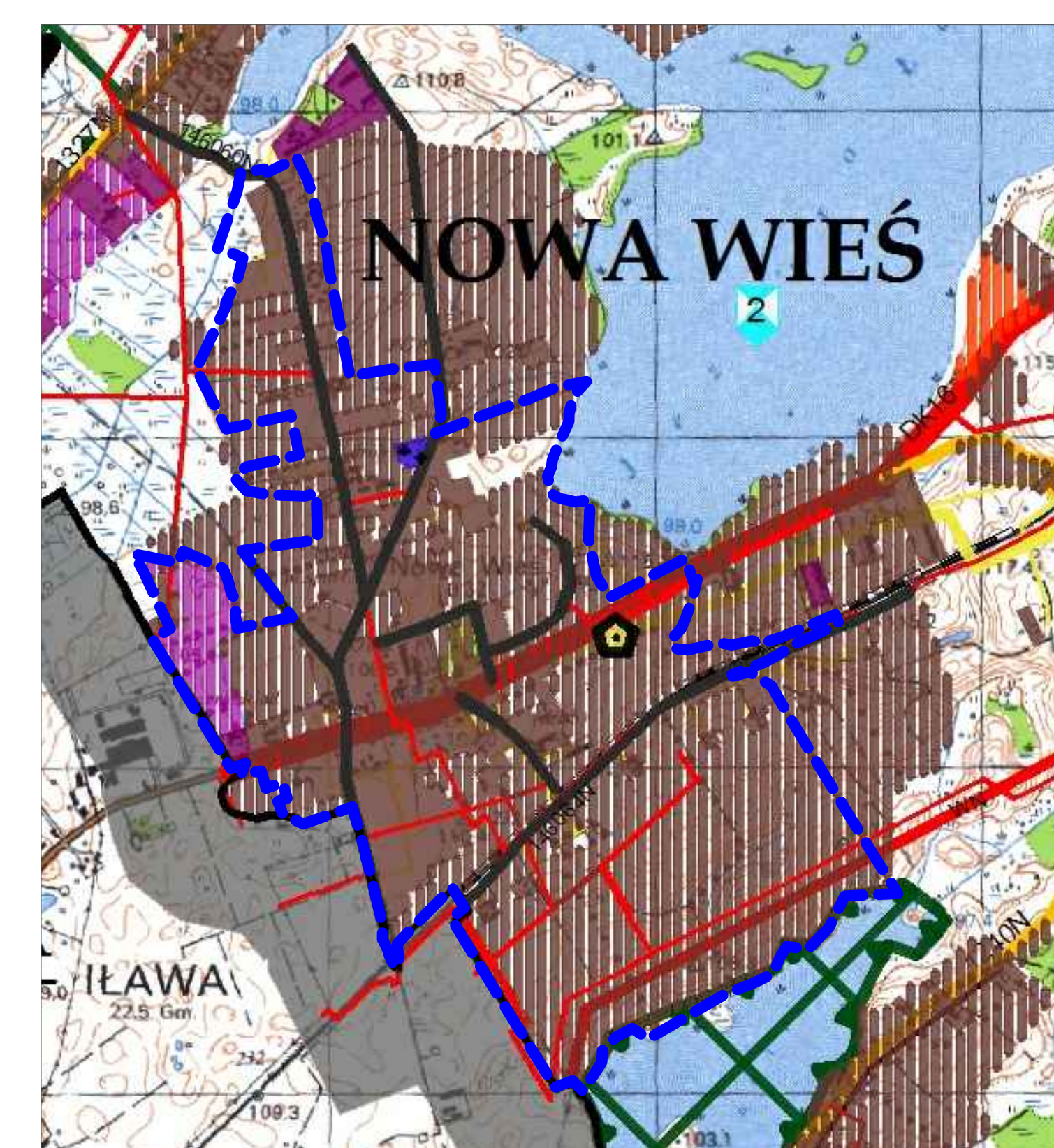
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

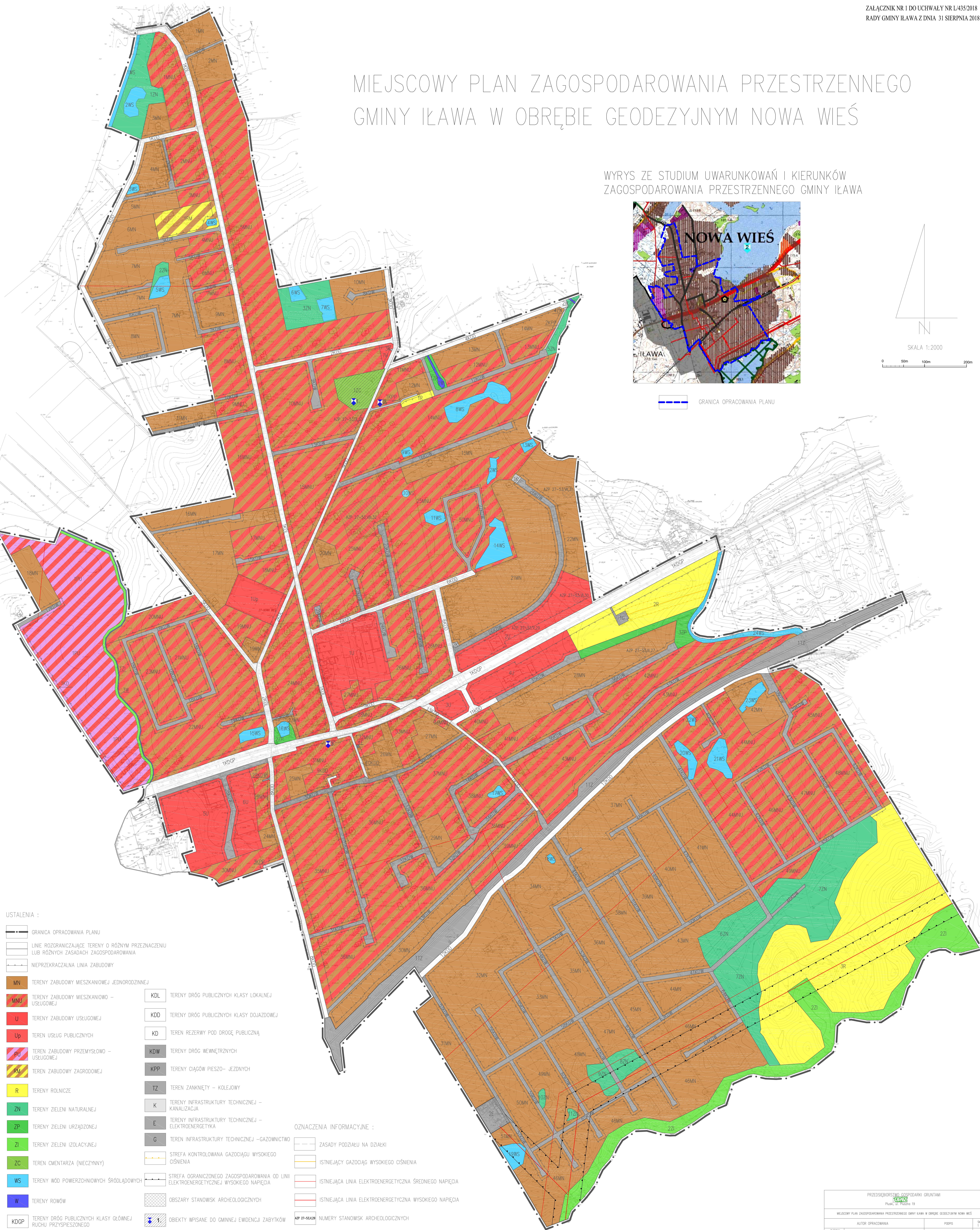
**Roman Piotrkowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWA WIEŚ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA OPRACOWANIA PLANU



USTALENIA :

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNu TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Up TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- PU TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ – USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZN TERENY ZIELIENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ
- Zi TERENY ZIELIENI IZOLACYJNEJ
- ZC TERENY CMENTARZA (NIECZYNNY)
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- W TERENY ROWÓW
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KD TERENY REZERWY POD DRÓGĘ PUBLICZNĄ
- KDW TERENY DRÓG WENĘTRZNYCH
- KPP TERENY CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH
- TZ TERENY ZANKNIĘTY – KOLEJOWY
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJA
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKA
- G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – GAZOWNICTWO

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- AP 27-5120 NUMERY STANÓWK ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARSTWA GRUNTAM			
Plan, ul. Piłsudskiego 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWA WIEŚ			
AUTOR OPRACOWANIA		PODSIS	SKALA 1:2000
mgr inż. Michał Woźna			DATA 08.2018
PROJEKTANT		mgr inż. Emilia Górska – Woźna	ZWIĘKSZENIE 1:8

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.**

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś oraz obligatoryjnym terminie do składania uwag wpłynęło siedem uwag dotyczących rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Rada Gminy Iława, zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno- prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś rozstrzyga, co następuje:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do Uchwały Nr L/435/2018 z dnia 31 sierpnia 2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.02.2018	Lucyna i Wojciech Zawłoczy Szałkowo 53A, 14-200 Iława Lukasz Zawłocki ul. 1 Maja 24A/26 14-200 Iława	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uszczegółowienie zapisu w projekcie planu dotyczącego miejsc postojowych dla terenów U: określenie powierzchni użytkowej jako powierzchni sprzedaży, usług i biur</li> <li>• Uszczegółowienie pojęcia usług nieuciążliwych</li> <li>• Wzmianka o dopuszczeniu lokalizacji magazynów</li> <li>• Uszczegółowienie wskaźników zagospodarowania terenu</li> <li>• Doprecyzowanie powierzchni biologicznie czynnej (działka czy teren)</li> <li>• Tynki tradycyjne tylko na</li> </ul>	Dz. nr 188/13, 188/14, 189/1	U – tereny zabudowy usługowej		-		-	Miejsca postojowe są prawidłowo określone dla funkcji usługowej U
						+		+		
							-		-	Lokalizacja magazynów mieści się w pojęciu usług nieuciążliwych
						+		+		
						+		+		
						+		+		

		elewacjach frontowych									
2.	30.01.2018	Marian Wasilewski Nowa Wieś ul. Neptuna 12 14-200 Iława	Zmiana podziału działek z uwzględnieniem prywatnej drogi wnioskodawcy oraz połączenie tej drogi z ulicą Księżycową	Dz. nr 153, 154	MNU – teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej	+	-	+	-	Układ drogi przeprojektowany, brak możliwości połączenia z ulicą Księżycową ze względu na zakończenie ulicy Księżycowej terenem infrastruktury technicznej - kanalizacja	
							-		-		Proponowany podział niemożliwy do uwzględnienia ze względu na występowanie wód powierzchniowych śródlądowych
3.	01.03.2018	Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. ul. Lubawka 3 14-200 Iława	• Pozostawić aktualnie obowiązujący układ przestrzenny działek 323/14 – 323/19 ( likwidacja drogi 27 KDW)	Dz. nr 323/14 – 323/19	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+		+			
			• Zmiana zapisów podziału i scalenia dopuszczająca możliwość podziału i scalenia działek spełniających minimalną powierzchnię			+		+			
4.	02.03.2018	Bartosz Jędrowiak ul. Romanowska 55a/5 91/174 Łódź	Ograniczenie powierzchni użytkowej budynków usługowych do 400m <sup>2</sup>	Dz. nr 143/5, 144/3, 144/4, 144/5, 144/7	PU – teren zabudowy przemysłowo- usługowej	+	-	+	-	Powierzchnia użytkowa została ograniczona do 1000 m <sup>2</sup>	
5.	02.03.2018	Bartłomiej Ulatowski	• Brak zachowanych minimalnych odstępów od skrzyżowań	Obszar opracowania planu			-		-	Plan uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia od organów uzgadniających	
			• Szerokości dróg mniejsze niż w rozporządzeniu				-		-	Plan uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia od organów uzgadniających	
			• Niespójność nazewnictwa w załączniku graficznym			+		+			
			• Na załączniku graficznym brak strefy ograniczonego użytkowania od linii SN 15 kV o której mowa w treści uchwały				-		-	Strefa ograniczonego zagospodarowania od linii SN 15 kV została już uwzględniona w tekście uchwały	
			• Brak linii rozgraniczającej			+		+			

			IKDL							
6.	02.03.2018	Marcin Kujawski ul. Konrada Guderskiego 3/8 80-180 Gdańsk	Niezgodność projektowanego MPZP z obowiązującym SUiKZP odnośnie przeznaczenia terenu funkcjonalnego PU	Teren 1PU położony na Dz. nr 143/5, 144/3, 144/4, 144/5, 144/	PU – teren zabudowy przemysłowo- usługowej		-		-	Projektowany MPZP jest spójny z obecnie obowiązującym SUiKZP
7.	02.03.2018	Stanisława i Wiesław Bytner Ul. Hawska 3 14-2014 Rudzienice	---	---	---	---	---	---	---	Działka nr 166/1 znajduje się poza granicami opracowania MPZP

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.**

Rada Gminy Iława, zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- budowa nowych i modernizacja istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowa nowych i modernizacja istniejących ciągów pieszych;
- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg publicznych.

Inwestycje te finansowane będą ze środków własnych gminy przy udziale możliwych zewnętrznych źródeł finansowania.

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXII/200/2016 Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś zmienioną Uchwałą Nr XLII/355/2017 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/200/2016 Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś zmienioną Uchwałą Nr XLII/355/2017 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś granicą obszaru opracowania przedstawioną na załączniku graficznym do ww. uchwały sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś zawiera część tekstową i graficzną oraz został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. oraz zgodnie z zapisami Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/380/2018 Rady Gminy Iława z dnia 23 lutego 2018 r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 18.01.2018 r. do 15.02.2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Iława. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś rozwiązaniami odbyła się w dniu 06.02.2017 r.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 285 ha zlokalizowany jest w centralnej części gminy, na północny wschód od Miasta Iława. Granice planu obejmują teren, dla którego obowiązuje aktualnie 6



miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczające dla danego terenu następujące funkcje: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, U – tereny zabudowy usługowej, R- tereny rolne, RM- teren zabudowy zagrodowej, ZN – tereny zieleni naturalnej, ZP- tereny zieleni urządzonej, W- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Przedmiotowy miejscowy plan w większości podtrzymuje na omawianym obszarze wyżej wymienione funkcje, zmienia jedynie funkcję R – tereny rolne na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

**1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn. zm.)**

Niniejszy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Iława zważył interes publiczny i interesy prywatne. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, w terminie przewidzianym do składania uwag, wpłynęło 7 uwag. Jedna uwaga została w całości uwzględniona, jedna uwaga nie była rozpatrywana ze względu na położenie terenu poza granicą opracowania planu, jedna uwaga została nieuwzględniona, cztery uwagi zostały częściowo uwzględnione.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2/ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Iława analizami w zakresie:

aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Iława i na ich podstawie Rada Gminy Iława podjęła Uchwałę nr XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława.

### **3/ Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się obszary nowego zainwestowania, w związku z czym przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy:

- budowa nowych i modernizacja istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowa nowych i modernizacja istniejących ciągów pieszych;
- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg publicznych.

Inwestycje te finansowane będą ze środków własnych gminy przy udziale możliwych zewnętrznych źródeł finansowania.