

**UCHWAŁA NR VII/61/19  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie  
geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLVI/405/2018 Rady Gminy Iława z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8), Rada Gminy Iława stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8), zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na 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**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8)”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Iława**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 5) obszaru stanowiska archeologicznego.

3. Elementy rysunku planu miejscowego nie zawarte w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o 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 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 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.

5. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

## **Rozdział 2.** **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 terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
  - 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 miejscowym, 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, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów,
  - 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 elementu 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) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 2) Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE**

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego:

- 1) **PU** – teren zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 2) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

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

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

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie realizacji stacji demontażu, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 3) nakazuje się prowadzenie działalności przemysłowo-usługowej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie;
- 4) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Iława Nr 210, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej i roztopowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się, że dla terenu objętego planem, obowiązują zasady w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków wynikające z położenia w granicach aglomeracji Iława;
- 7) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się dla nowoprojektowanej zabudowy stosowanie systemów ogrzewania, nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie akustycznej;

10) ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi, w tym uwzględniając segregację odpadów.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) 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 kształtowania krajobrazu:

1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą sąsiedniej zabudowie przemysłowo-usługowej, a także 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 obszar zabytku archeologicznego podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 28-52, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15;

2) nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) dla głównego zbiornika wód podziemnych Hława nr 210, znajdującego się na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla obszaru występowania zabytku archeologicznego obowiązują zasady ochrony i gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

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

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego **IPU** zapewniają:

a) drogi publiczne poprzez drogi wewnętrzne przyległe do granicy opracowania planu.

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

1) Dla terenu zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem **PU** – ustala się min. 20,0 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

2) w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych;

3) Ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;

- 4) Ustala się, że miejsca postojowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej;
- 5) 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) Zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia robót budowlanych w zakresie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **PU**, **ZI**, **KDW** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

### 4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować 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 odprowadzania ścieków należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) Ustala się, iż odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej, po wcześniejszym ich podczyszczeniu i spełnieniu norm określonych w stosownych przepisach odrębnych;
- 3) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem literowym **KDW** oraz terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **PU**, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) 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 istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z istniejących sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 w sposób indywidualny;
- 2) Zakazuje się stosowania systemów 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 projektowanej i istniejącej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania;
  - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **PU** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **PU** – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **PU** w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ± 20° oraz 180° z tolerancją ± 20°.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych.

#### **§ 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:

- 1) **PU - 30%**;
- 2) **ZI - 0,01%**;
- 3) **KDW - 10%**.

### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

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

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy przemysłowo-usługowej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki administracyjno-biurowe,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca postojowe,
  - f) zieleń izolacyjna;
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1PU**,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1PU** w zakresie istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi,
  - c) budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki administracyjno-biurowe, budynki usługowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów,
  - d) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych tworząc zespół obiektów,
  - e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 10%,
  - 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 – 0,80 (80%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
  - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje, nie wyżej niż 14,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równoległe do granic działki budowlanej,
  - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie do 30°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zieleni izolacyjnej;

2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi wewnętrznej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zieleń izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 17. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

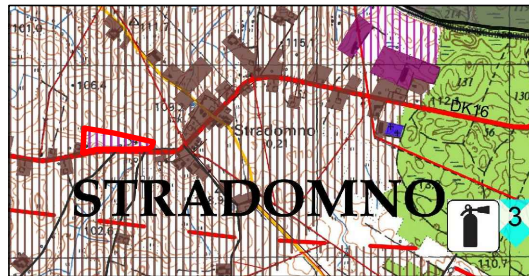
**Roman Piotrkowski**



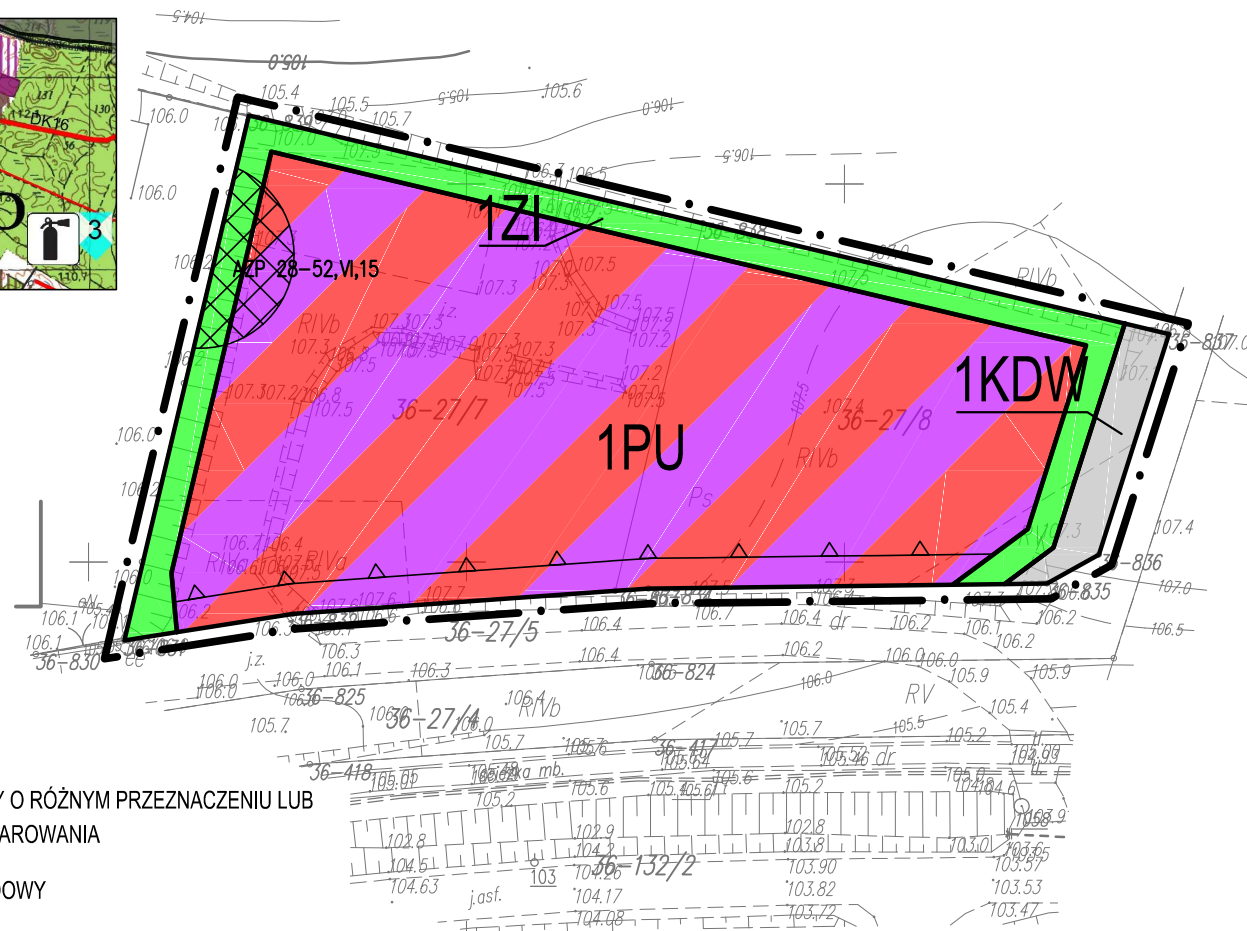
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STRADOMNO (DZIAŁKI NR 27/7 I 27/8)

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/61/19  
RADY GMINY IŁAWA Z DNIA 26 kwietnia 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA OPRACOWANIA MPZP



SKALA 1:1000



## USTALENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PU** TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ZI** TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ

OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
Pluski, ul. Pluszna 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STRADOMNO (DZIAŁKI NR 27/7 I 27/8)			
AUTOR OPRACOWANIA		PODPIS	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wróńka		DATA: 04.2019
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Górska - Wróńka		ZALĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/61/19  
Rady Gminy Iława  
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8)**

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 28.03.2019 roku.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8).**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/61/19  
Rady Gminy Iława  
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8)**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu:

1) budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących modernizacji i utrzymania inwestycji infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Budowa i utrzymanie poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy, które mogą być finansowane z budżetu Gminy Iława lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Udział Gminy Iława w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Iława w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8) sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XLVI/405/2018 Rady Gminy Iława z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8).

Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/405/2018 Rady Gminy Iława z dnia 25 kwietnia 2018 r., 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 zawiera część tekstową w formie uchwały Rady Gminy Iława, graficzną (załącznik do uchwały) oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 3). Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 2018r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 07.02.2019r. do 08.03.2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Iława. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 14.02.2018r. Każdy, kto kwestionuje ustalenia projektu planu mógł, zgodnie z ustawowo określonym terminem, złożyć uwagi. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 28.03.2019r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Obszar objęty opracowaniem planu o powierzchni ok. 0,6 ha zlokalizowany jest w centralnej części gminy. Granice planu obejmują teren, dla którego aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wyznacza on dla danego terenu funkcję U – zabudowy usługowej. Przedmiotowy miejscowy plan zmienia tą funkcję na funkcję PU – teren zabudowy przemysłowo-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 2018 r. poz.1945, z późn. zm.)**

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8) 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

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, w terminie przewidzianym do składania uwag, nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2018 poz. 1945 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)**

Projekt gminy Łława w obrębie geodezyjnym Stradomno (działki nr 27/7 i 27/8) jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Łława 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 Łława i na ich podstawie Rada Gminy Łława podjęła Uchwałę nr XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łława.

**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 przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- budowa nowych i modernizacja istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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