

UCHWAŁA NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/262/21 Rady Gminy Iława z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława, Rada Gminy Iława, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze od nr 1 do nr 9.

2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława” z dnia 3 grudnia 2003 r. Uchwała Nr XIII/108/2003.

3. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunków planu**, sporządzonych w skali 1:1000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława” stanowiących Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze od nr 1 do nr 9;
- 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;
- 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

2. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie ich ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 5) granicy pasa terenu ochrony funkcyjnej wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) zabytku wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszaru stanowiska archeologicznego;
- 9) pomnika przyrody.

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. 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 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;
- 6) 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,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami **PEF** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **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;
- 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;

- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą pogorszenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi zarówno w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział 3. 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:

- 1) **PEF** – tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **Up** – teren usług publicznych;
- 6) **Uk** – teren usług publicznych – kultu religijnego;
- 7) **Zn** – tereny zieleni naturalnej;
- 8) **ZL** – teren lasu;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **Wp** – tereny powierzchniowych wód płynących;
- 11) **WS** – teren powierzchniowej wody stojącej;
- 12) **W** – teren rowu melioracyjnego;
- 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

§ 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.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Iława Nr 210 zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałas, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się, iż w granicach 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 nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, iż w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych:

- 1) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 1 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy planu;
- 2) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 2 realizować poprzez publiczne drogi: powiatową oraz gminną przyległą do granicy planu;
- 3) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 3 realizować poprzez publiczne drogi powiatowe przyległe do granicy planu oraz publiczną drogę gminną oznaczoną w planie symbolem **IKDL**;
- 4) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 4 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy planu;
- 5) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 5 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy planu;
- 6) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 6 realizować poprzez publiczną drogę powiatową (tereny funkcjonalne **5PEF** i **6PEF**) oraz publiczną drogę gminną (tereny funkcjonalne **6PEF**, **3RM**, **2R**) przyległą do granicy planu;
- 7) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 7 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy planu;
- 8) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 8 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy planu;
- 9) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 9 realizować poprzez publiczną drogę gminną przyległą do granicy 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 terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi oznaczonych w planie symbolem **PEF** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na teren funkcjonalny **PEF**;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem **MNU** ustala się:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
- b) dla budynków usług nieuciążliwych minimum 2,0 miejsca postojowe na budynek usługowy;
- c) dla budynków mieszkalno-usługowych minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny oraz 2,0 miejsca postojowe na lokal usługowy;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolem **RM** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny realizowany w ramach zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenu usług publicznych oznaczonego w planie symbolem **Up** ustala się minimum 5,0 miejsc postojowych;
- 6) dla terenu usług publicznych – kultu religijnego oznaczonego w planie symbolem **Uk** ustala się minimum 5,0 miejsc postojowych;
- 7) miejsca postojowe 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 lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **KDL** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, RM, Up, Uk** w pasach terenu o szerokości 4 m zlokalizowanych wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **PEF, Zn, W**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, 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) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
- 5) 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) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych,
- 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny oznaczone w planie symbolami: **KDL, Up, Uk**.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

§ 10. 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 zabytek wpisany do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 3) podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – kościół pw. św. Wojciecha – nr rejestru 132 (G/5) z 28.11.1949;
- 2) zachowuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 3) podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) młyn – znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 164/1;
 - b) budynek mieszkalny – znajdujący się na działkach ewidencyjnych nr 159/1, 159/2, 159/3;
- 3) zachowuje się obszary zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 27-51/20, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 20 (Załącznik nr 1 arkusz nr 5);
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 28-51/15, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15 (Załącznik nr 1 arkusz nr 8);
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 28-51/17, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17 (Załącznik nr 1 arkusz nr 8);

4) nakazuje się ochronę obiektów wymienionych w pkt 1), 2), 3) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 terenów położonych w granicach obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych Łława Nr 210 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla pomnika przyrody (Załącznik nr 1 arkusz nr 3), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 3), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 4) dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 3), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) w obszarach występowania stanowisk archeologicznych (Załącznik nr 1 arkusze nr 5, 8) obowiązują zasady ochrony i gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych (Załącznik nr 1 arkusze nr 2 i 7) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 7) dla terenu stanowiącego użytek leśny oznaczonego w planie symbolem **ZL** (Załącznik nr 1 arkusz nr 6), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

§ 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 granicach pasach terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 4 i 7, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi;
- 2) w granicach stref ochronnych, których przebieg pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych w planie symbolem **PEF**, ustanowionych dla terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, ustanawia się zakaz sytuowania budynków.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach 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. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych **PEF** – 1500 m²;

b) na terenie funkcjonalnym **MN** – 1200 m²;

- c) na terenie funkcjonalnym **MNU** – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym **PEF** – 30 m;
 - b) na terenie funkcjonalnym **MN** – 25 m;
 - c) na terenie funkcjonalnym **MNU** – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **PEF, MN, MNU** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

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

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: **PEF, MN, MNU, RM** - 30%; **Up, Uk, Zn, ZL, R, Wp, WS, W, KDL** – 0,01%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem PEF

1. Ustala się zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1PEF** do **10PEF**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - minimum 10%;
- 7) ustala się wysokość obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii - ogniw fotowoltaicznych – nie wyżej niż 5,0 m;
- 8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1MN** do **2MN**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan;
 - b) miejsc postojowych;
 - c) obiektów małej architektury.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z budynkami garażowymi;

- b) budynki garażowe realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami;
 - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
 - d) altany realizować jako wolnostojące;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej;
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MNU

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan;
 - b) miejsc postojowych;
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej z możliwością połączenia z budynkiem usług lub budynkiem garażowym;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej z możliwością połączenia z budynkiem garażowym;
 - c) budynki usług realizować w formie zabudowy wolnostojącej z możliwością połączenia z budynkiem mieszkalnym, garażowym;
 - d) budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami;
 - e) budynki gospodarcze i wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
 - f) altany realizować jako wolnostojące;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - minimum 50%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,40 (40%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- 6) ustala się gabaryty, usytuowanie, kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usług nieuciążliwych:
 - a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej;
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadłe lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się gabaryty, usytuowanie, kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się gabaryty, kąty nachylenia połaci dachowych dla wiat, altan:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 9) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem RM

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem od **1RM** do **3RM**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
 - 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 – 0,35 (35%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,05;
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - e) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 10,0 m;

- b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° - 45°, dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1Up

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług publicznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) wiat i altan;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynki usług publicznych realizować jako wolnostojące lub zespolone ze sobą;
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze i wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami;
 - c) altany realizować jako wolnostojące;
 - d) miejsca postojowe realizować jako utwardzone;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%;
 - 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 – 0,50 (50%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,00;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług publicznych:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,0 m;

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych - nie wyżej niż 15,5 m;

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem Uk

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług publicznych – kultu religijnego;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację zabudowy towarzyszącej usługom publicznym – kultu religijnego (zabudowa gospodarcza i garażowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), obiekty małej architektury, miejsca postojowe;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę sakralną oraz budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący (budynek parafialny);
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki towarzyszące usługom publicznym – kultu religijnego realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 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 – maksymalnie 0,50 (50%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,00;
- 6) ustala się dla budynku usług kultu religijnego wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 15,0 m;
 - b) zachowanie oryginalnej konstrukcji dachu o kształcie dwuspadowym i wielospadowym oraz kąta nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, dach kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym (w tym blachą) w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) wieża pokryta naturalnym łupkiem kamiennym w kolorze szarym;
 - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne nawiązujące do historycznego wyglądu jak cegła, kamień, drewno;

7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków towarzyszących usługom publicznym – kultu religijnego:

a) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
- budynków gospodarczych, garażowych do 1 kondygnacji – nie wyżej jednak niż 6,0 m;

b) usytuowanie głównych kalenic budynków prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych - nie wyżej niż 15,5 m;

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Zn

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Zn** do **4Zn**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych - nie wyżej niż 15,5 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem ZL

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenu funkcjonalnego w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem R

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1R** do **3R**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
- 2) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Wp

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Wp** do **2Wp**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny powierzchniowych wód płynących;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

§ 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**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren powierzchniowej wody stojącej;

- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu funkcjonalnego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 26.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem W

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rowu melioracyjnego;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojść, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wysokość obiektów budowlanych - nie wyżej niż 6,0 m;
- 4) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KDL

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDL** do **2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się, że teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **2KDL** stanowi pole widoczności dla drogi powiatowej przyległej do granicy planu;
- 4) ustala się parametry pola widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 10,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

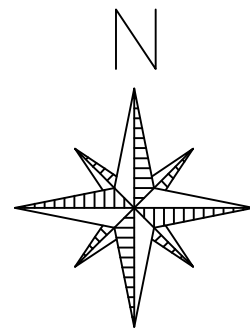
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

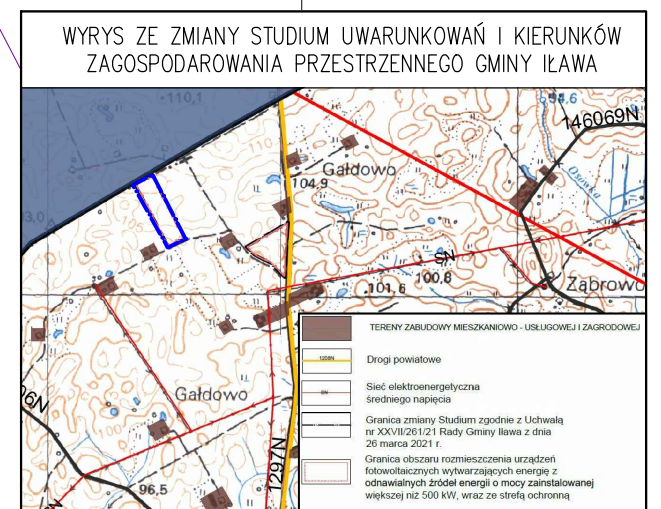
Roman Piotrkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

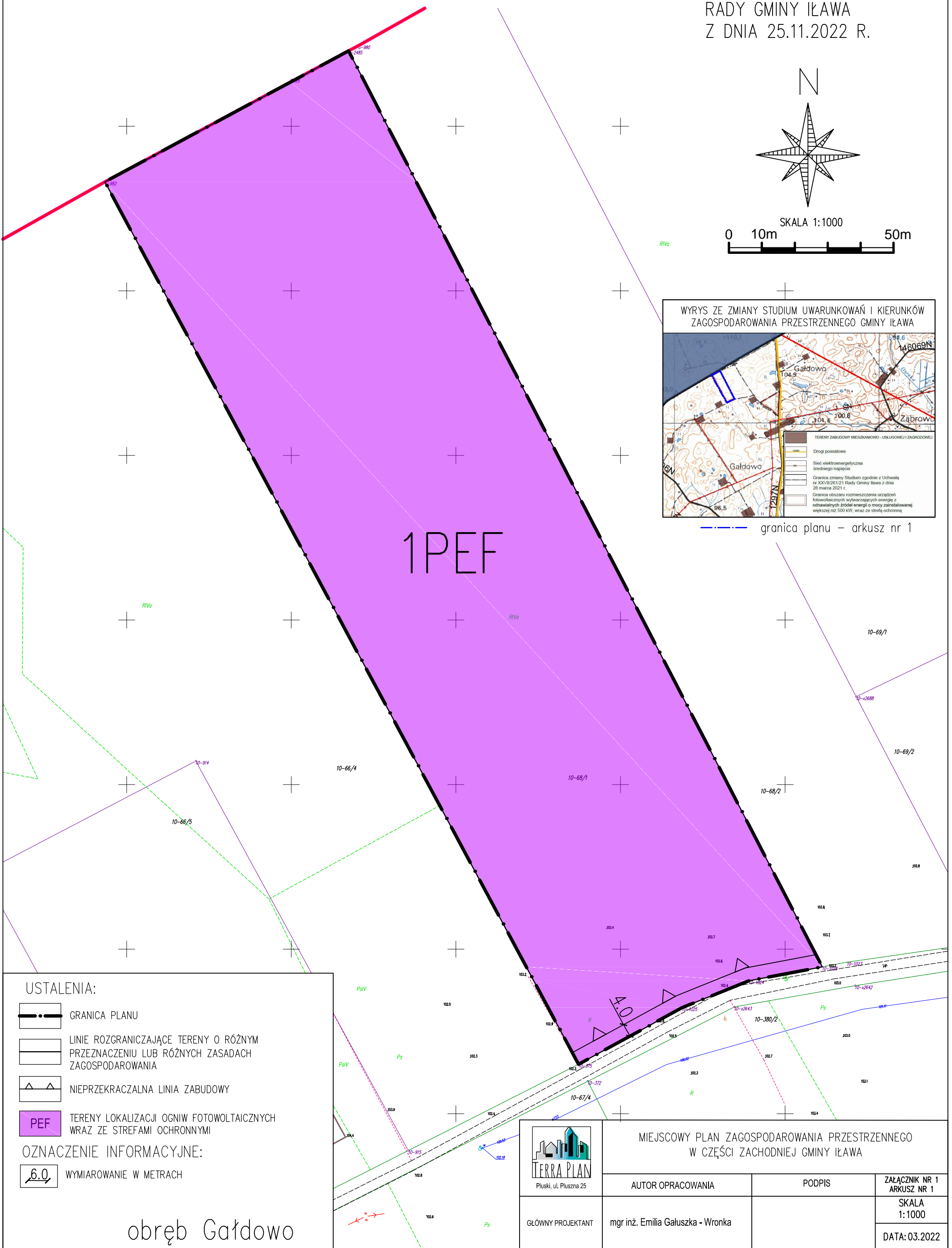
ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



SKALA 1:1000
0 10m 50m



--- granica planu – arkusz nr 1



USTALENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PEF TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

WYMIAROWANIE W METRACH

obręb Gałdowo

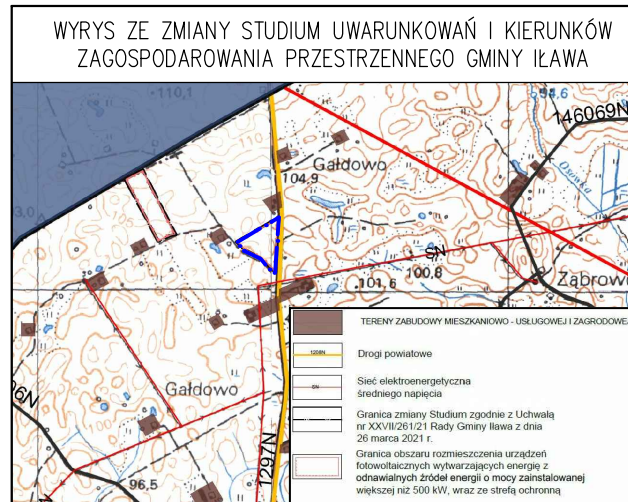


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

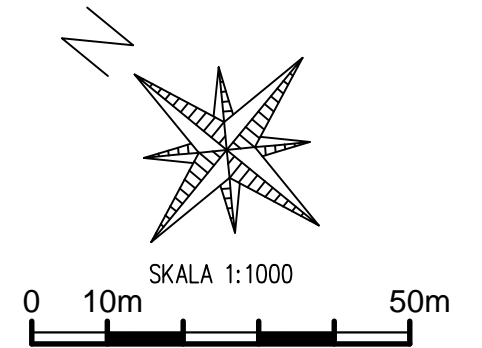
AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 1
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka	SKALA 1:1000
		DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA






ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 2
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



--- granica planu – arkusz nr 2



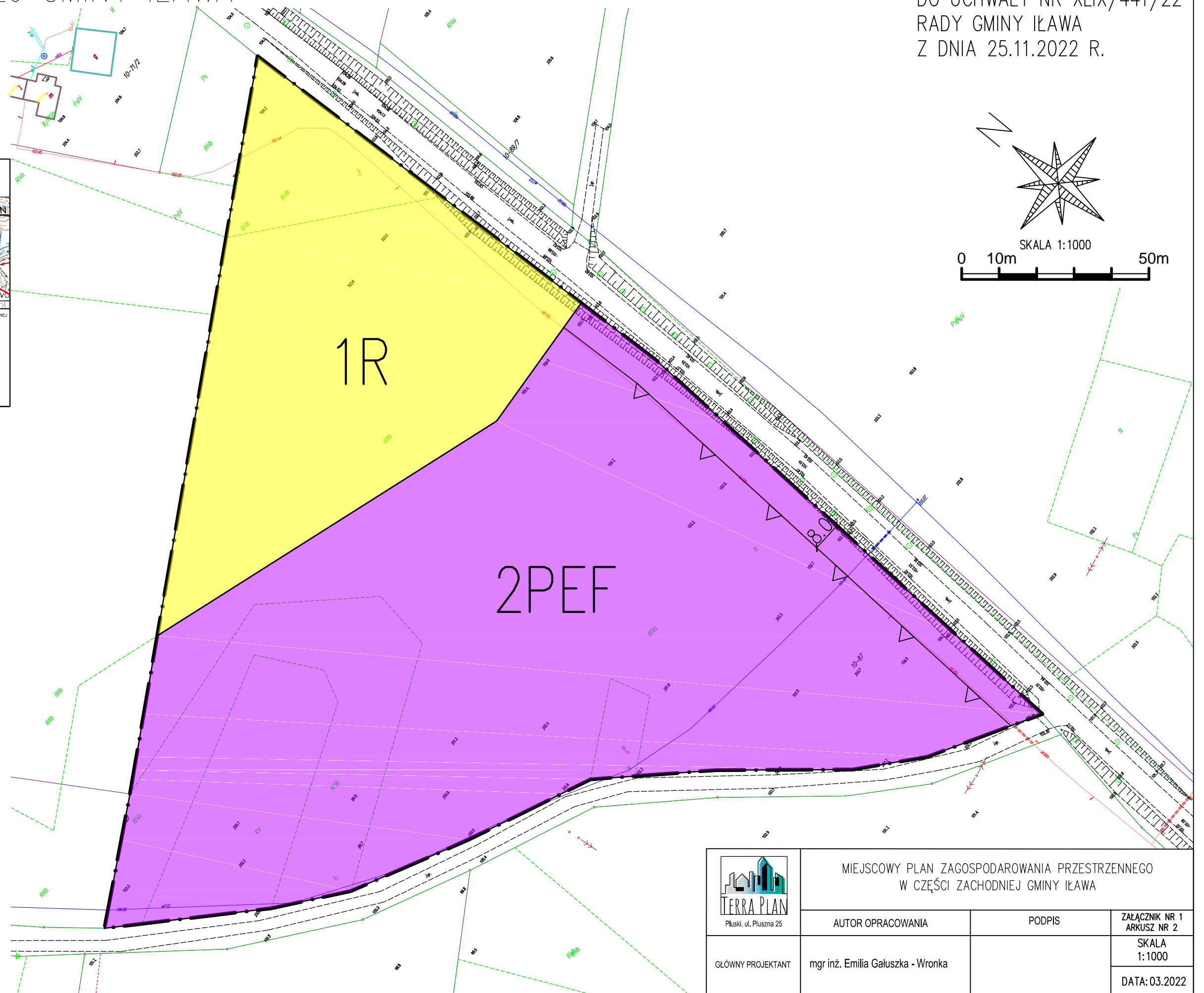
USTALENIA:


-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
-  TERENY ROLNICZE

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

-  WYMIAROWANIE W METRACH

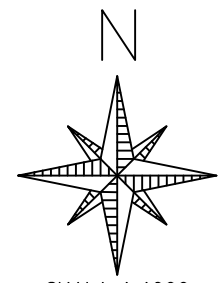
obręb Gałdowo



 Pluski, ul. Pluszna 25	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		
	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 2
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Galuszka - Wronka		SKALA 1:1000
			DATA: 03.2022

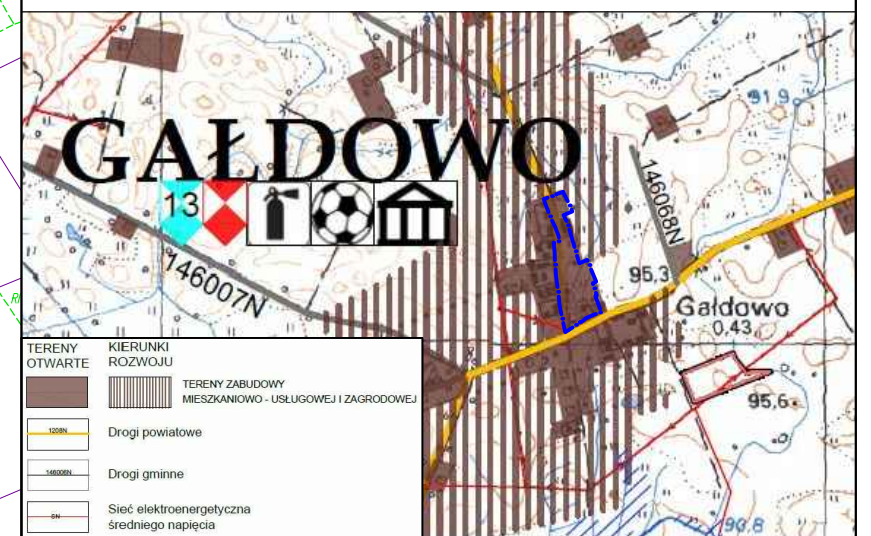
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
 ARKUSZ NR 3
 DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
 RADY GMINY IŁAWA
 Z DNIA 25.11.2022 R.



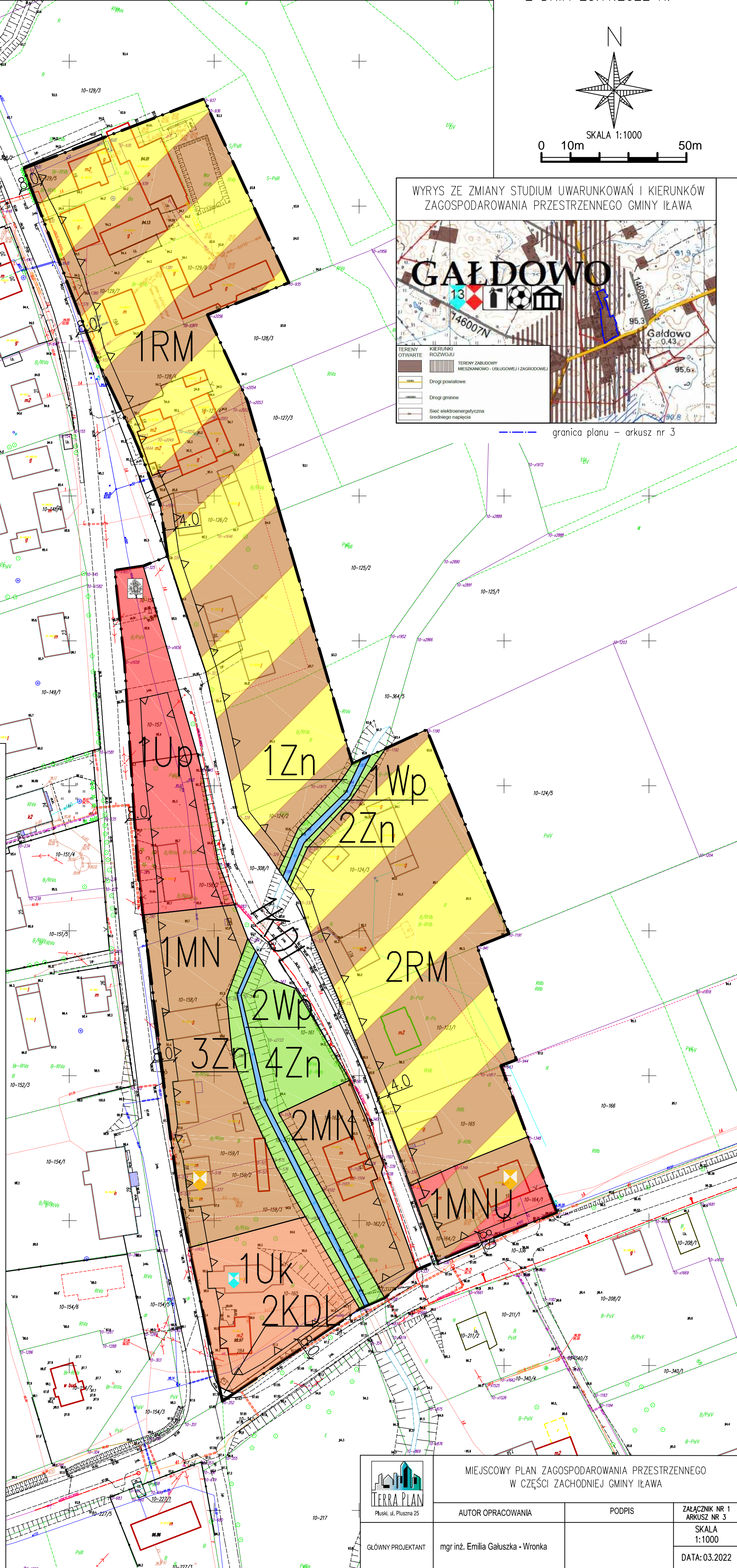
0 10m SKALA 1:1000 50m

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



granica planu – arkusz nr 3

- USTALENIA:**
- GRANICA PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIENAPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
 - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - Up TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
 - Uk TEREN USŁUG PUBLICZNYCH – KULTU RELIGIJNEGO
 - Zn TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - Wp TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD PŁYNĄCYCH
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
 - ZABYTEKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
 - POMNIK PRZYRODY
- OZNACZENIE INFORMACYJNE:**
- WYMIAROWANIE W METRACH
- obręb Galdowo







 Plusk, ul. Piłsudskiego 25 GŁÓWNY PROJEKTANT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 3
	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	SKALA 1:1000
mgr inż. Emilia Galuszka - Wronka			DATA: 03.2022


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 4
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



USTALENIA:

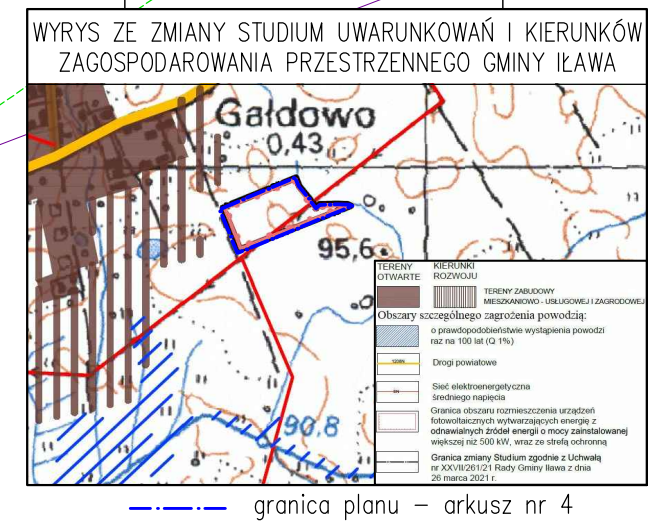
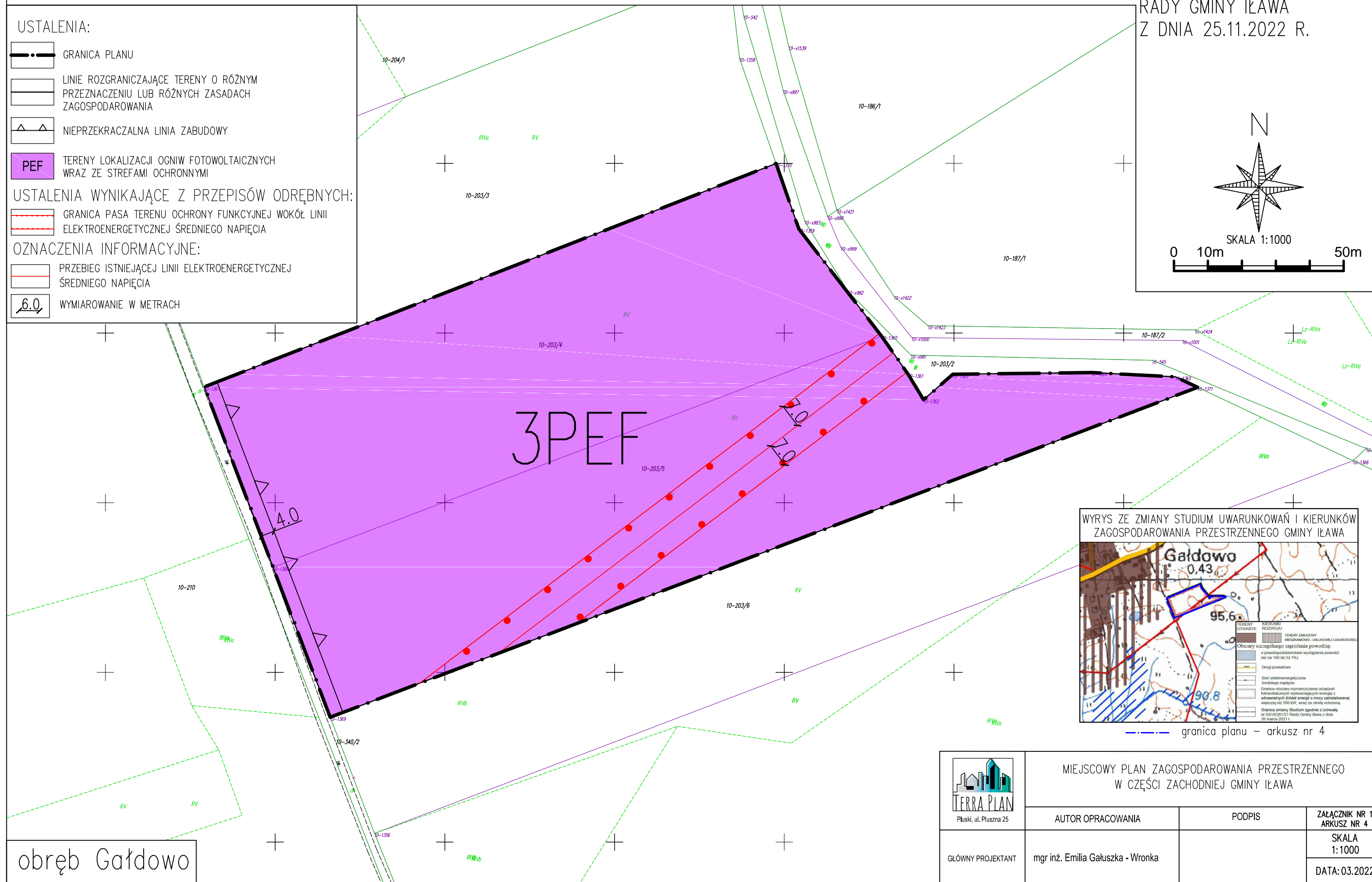
-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:


-  GRANICA PASA TERENU OCHRONY FUNKCYJNEJ WOKÓŁ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  WYMIAROWANIE W METRACH

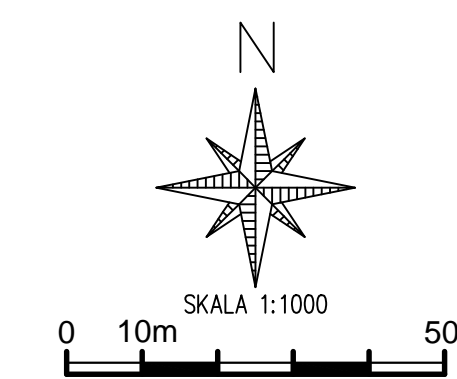


obręb Gałdowo

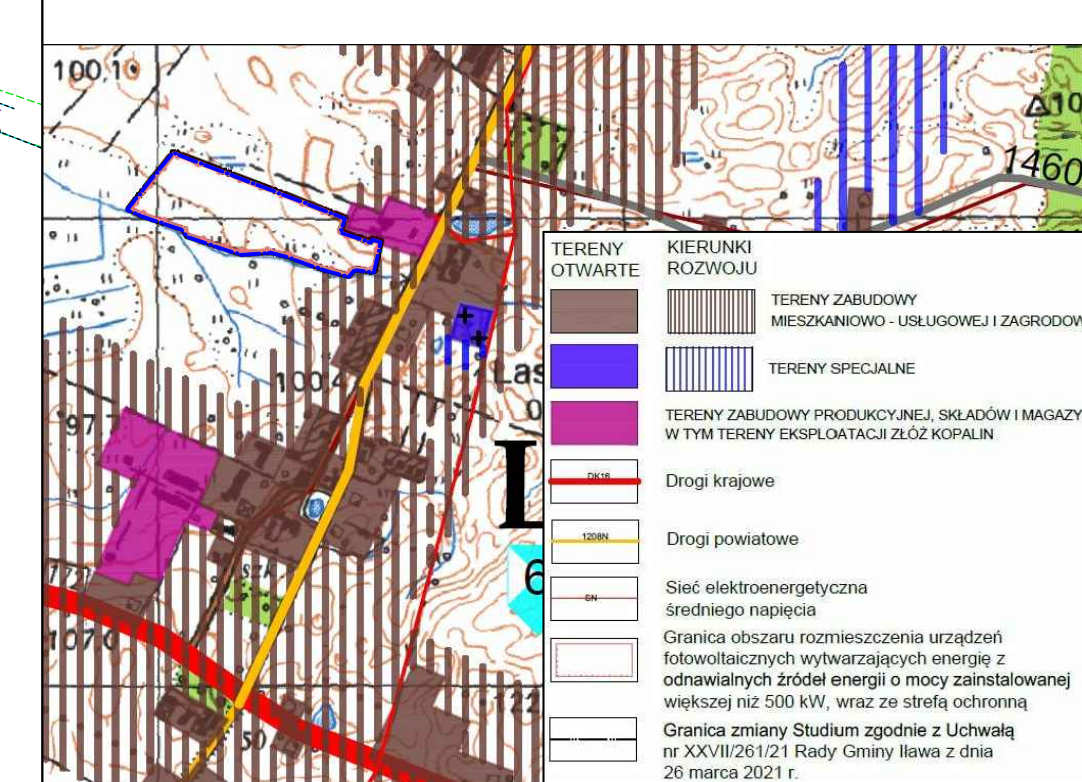
 Pluski, ul. Pluszna 25	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		
	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 4
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka		SKALA 1:1000
			DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

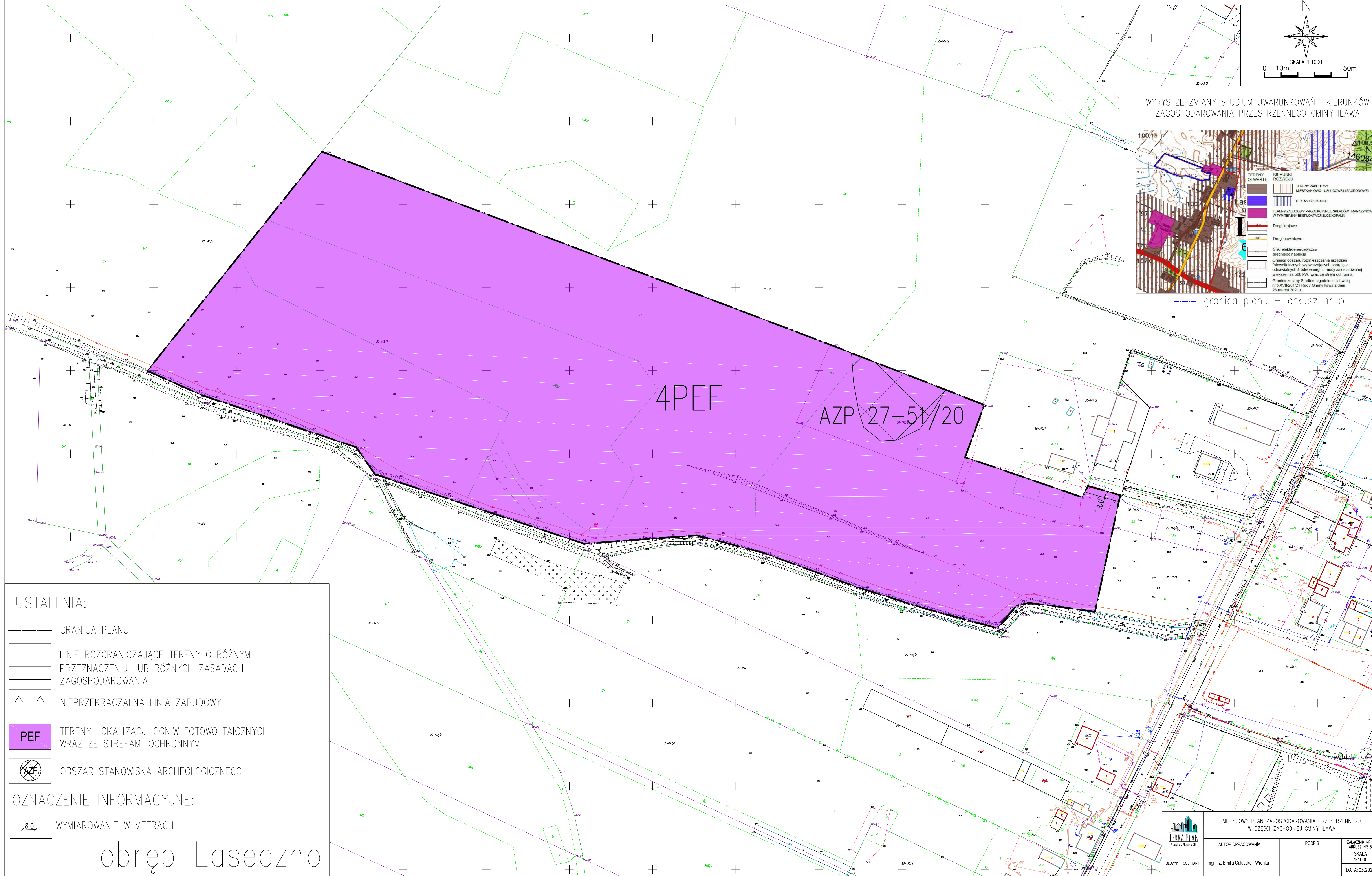
ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 5
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



— granica planu — arkusz nr 5



USTALENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PEF** TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

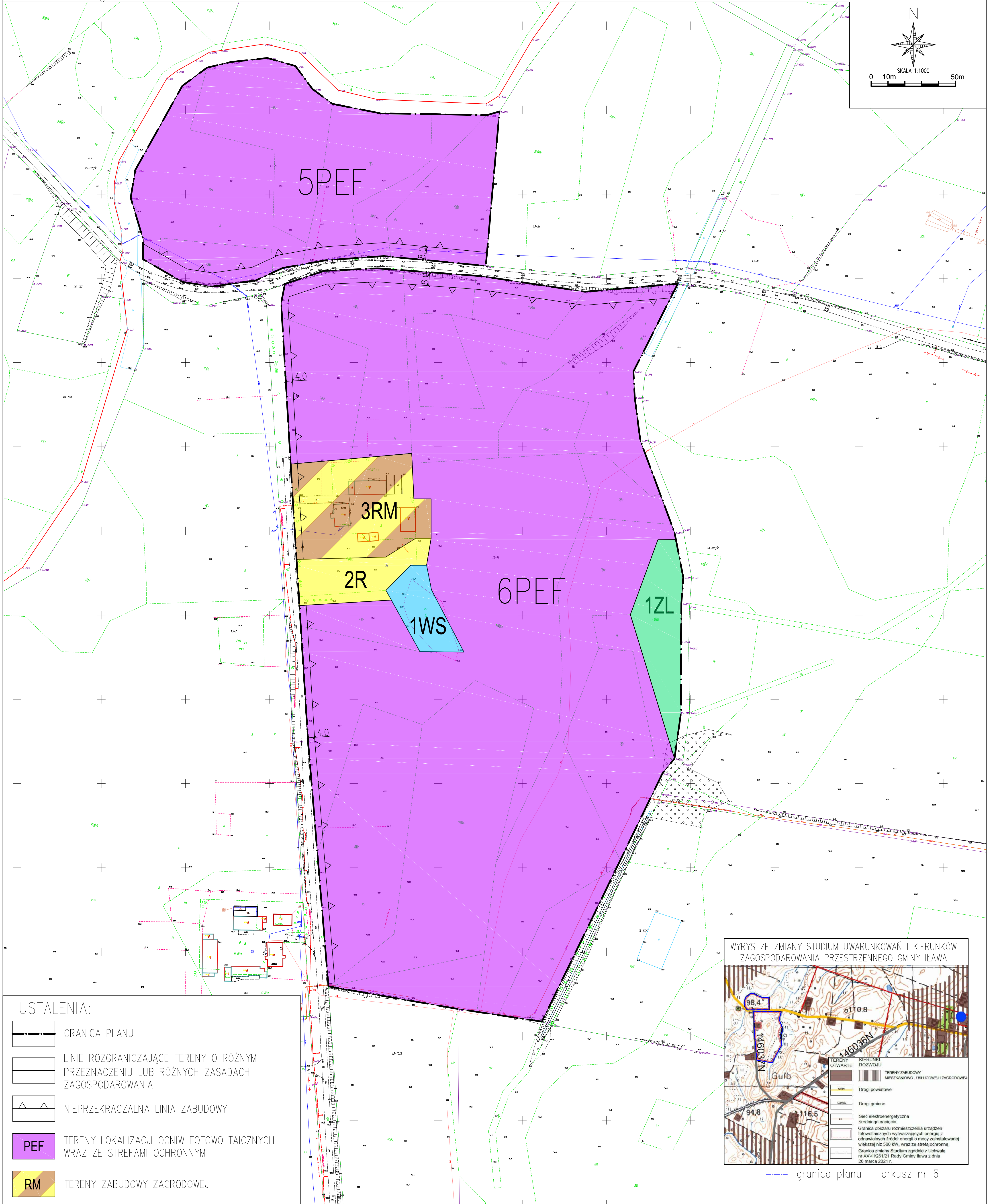
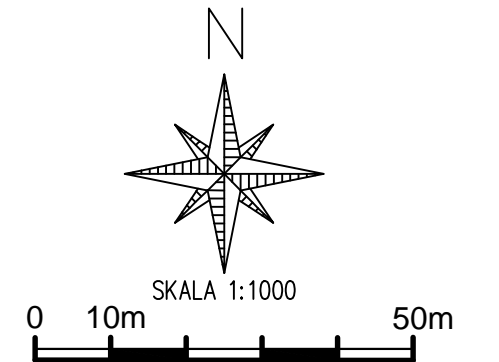
- WYMIAROWANIE W METRACH

obręb Laseczno

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		
AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 5
GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka		SKALA 1:1000
		DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 6
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



USTALENIA:

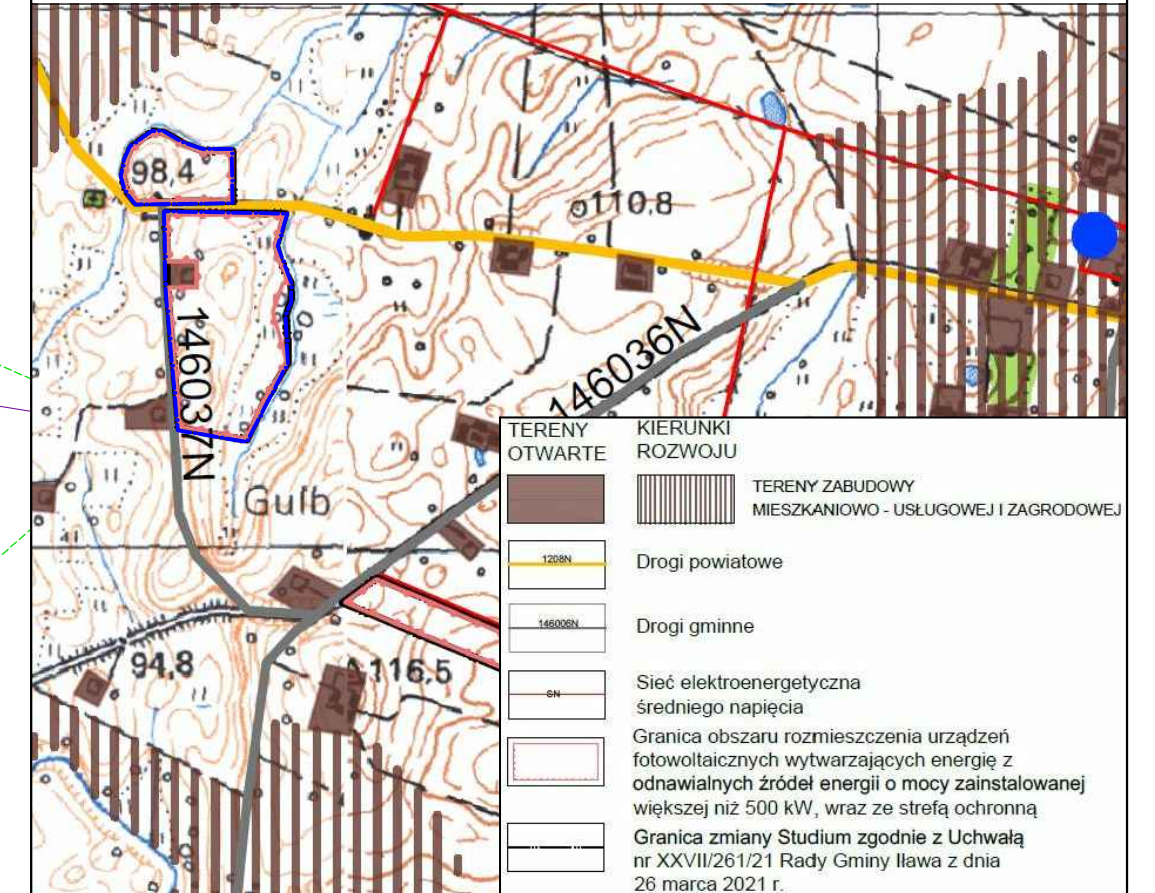
- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PEF** TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZL** TEREN LASU
- R** TERENY ROLNICZE
- WS** TEREN POWIERZCHNIOWEJ WODY STOJĄCEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

WYMIAROWANIE W METRACH

obręb Gulb

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



--- granica planu - arkusz nr 6

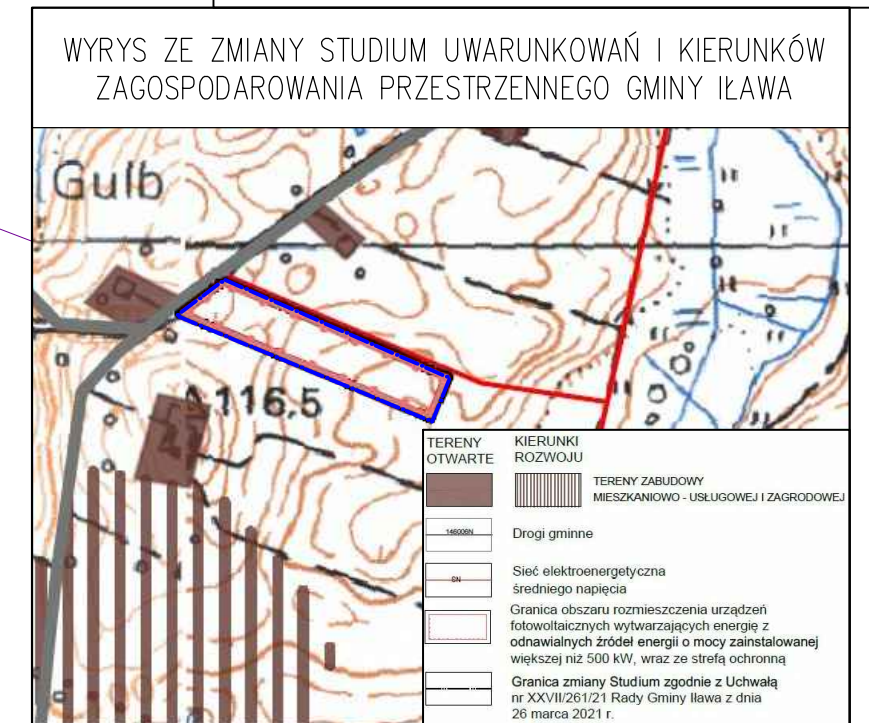
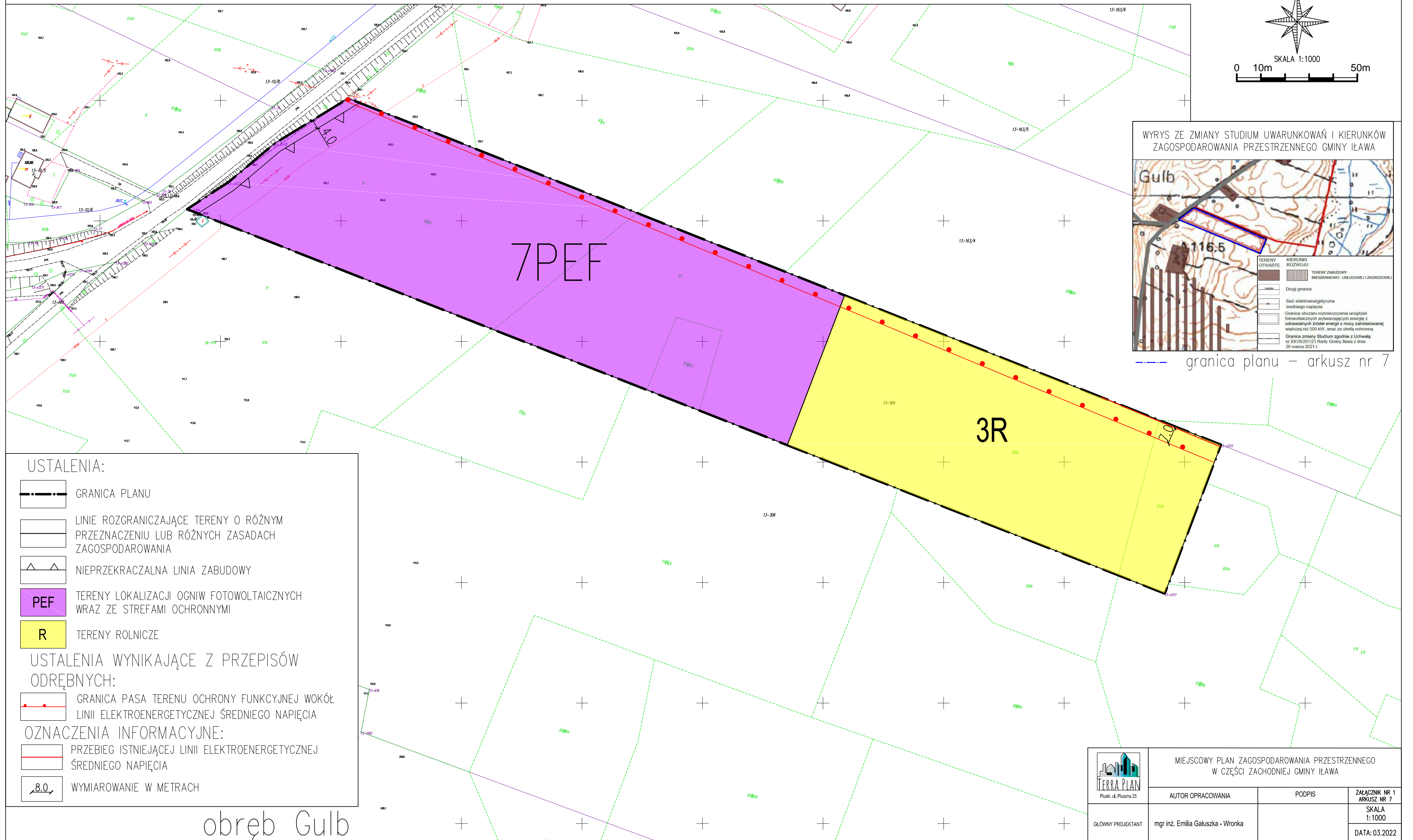
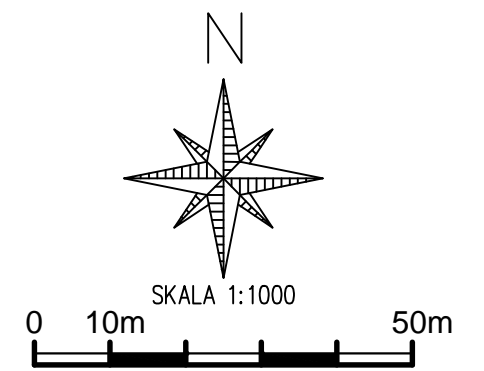


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

GŁÓWNY PROJEKTANT	AUTOR OPRACOWANIA	mgr inż. Emilia Gatuszka - Wronka	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 6
	PODPIS		SKALA 1:1000
			DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 7
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



--- granica planu – arkusz nr 7

USTALENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PEF** TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- R** TERENY ROLNICZE

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICA PASA TERENU OCHRONY FUNKCYJNEJ WOKÓŁ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- WYMIAROWANIE W METRACH

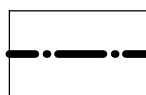
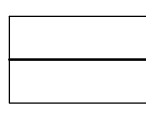
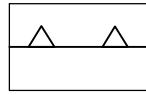


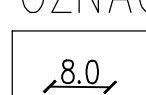
obręb Gulb

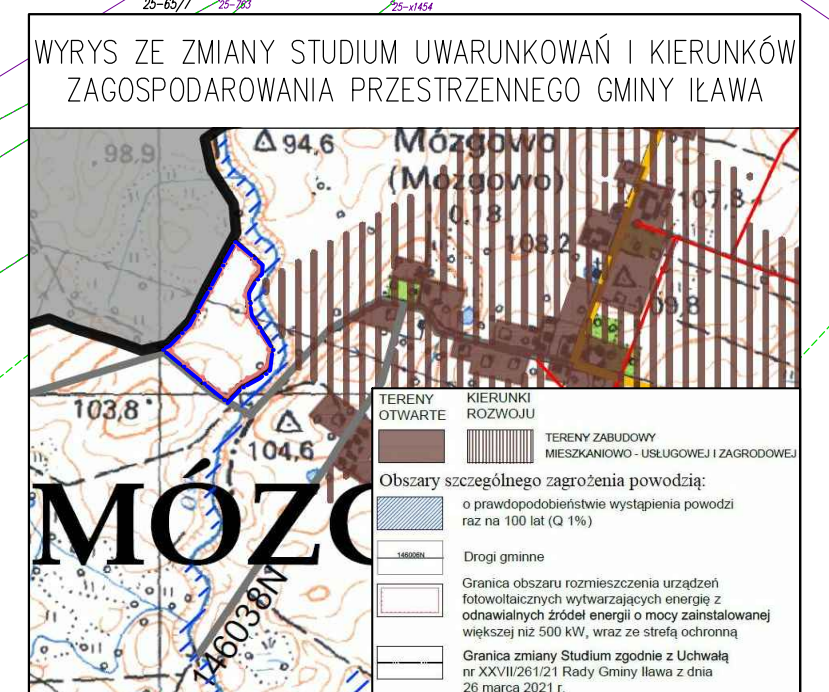
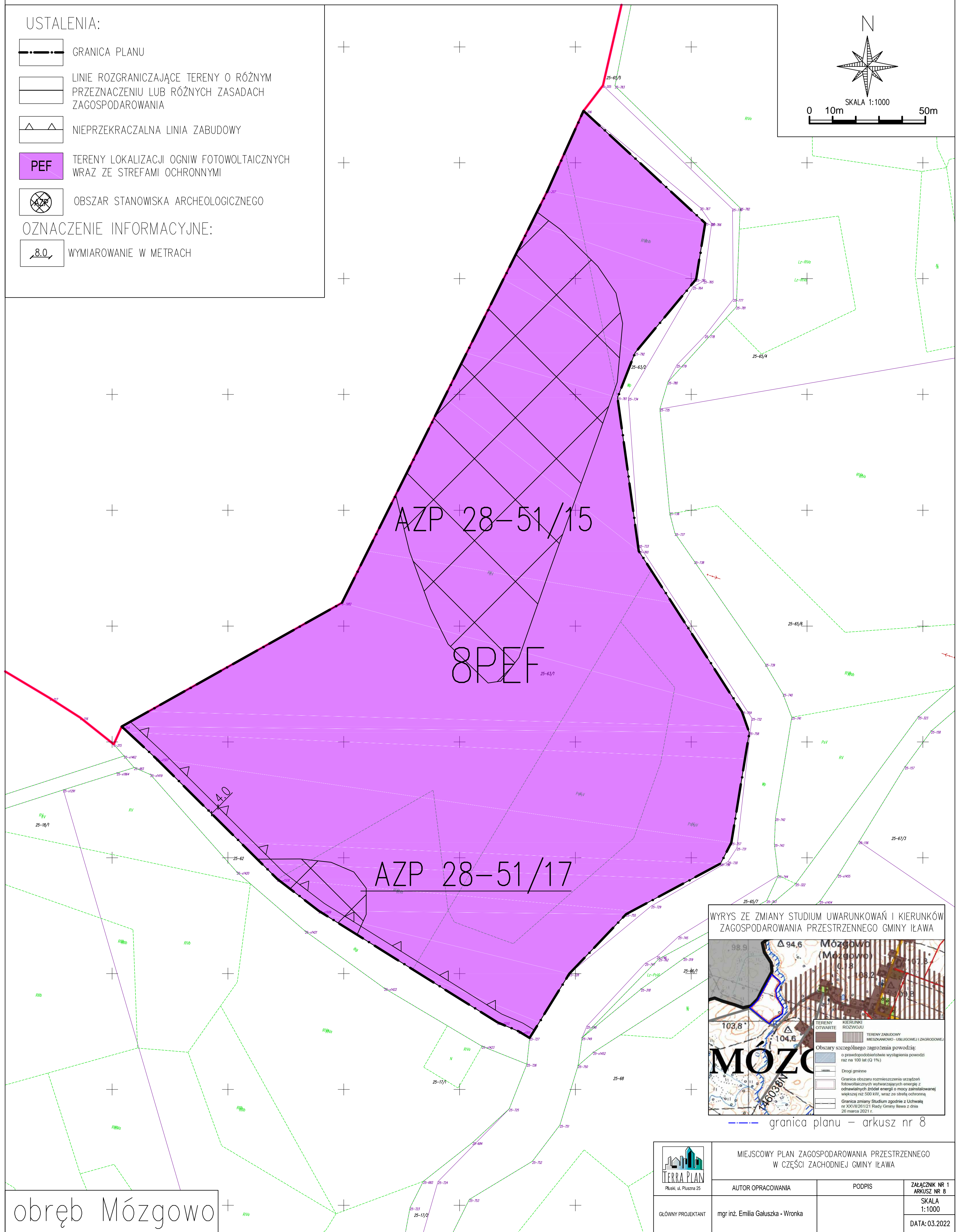
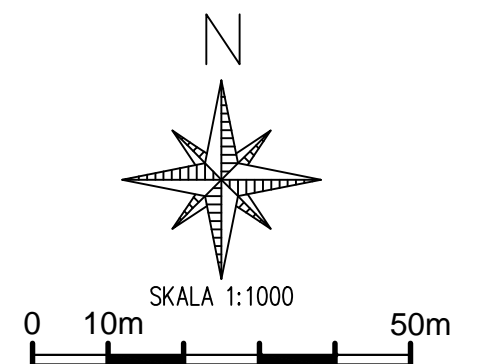
 Pluski, ul. Piłsudskiego 25	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 7
	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Galuszka - Wronka		DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA


ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 8
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.

USTALENIA:

-  GRANICA PLANU
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  **PEF** TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
 -  OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OZNACZENIE INFORMACYJNE:
-  8.0 WYMIAROWANIE W METRACH

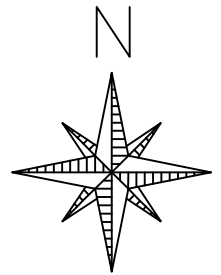


obręb Mózgowo

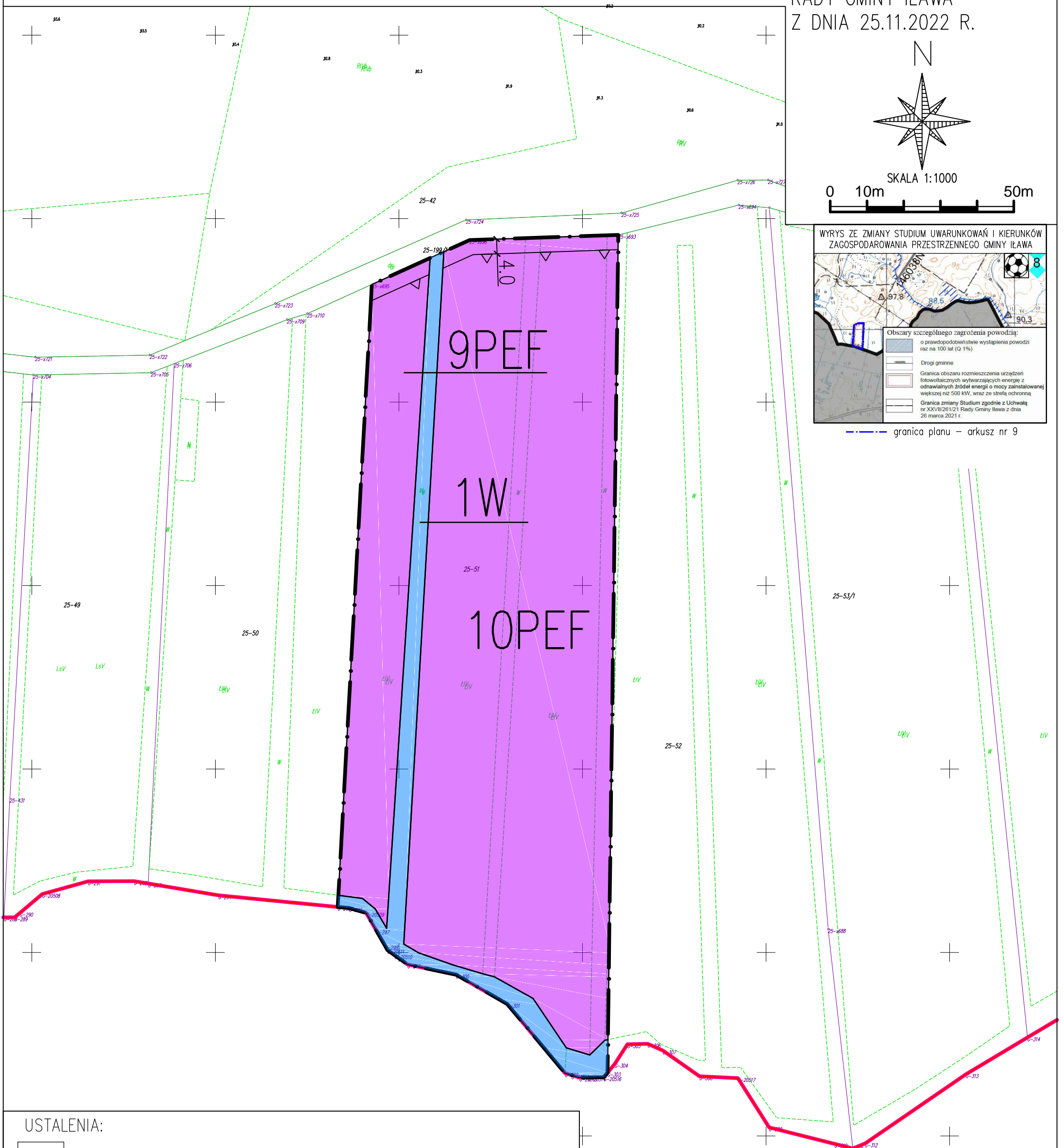
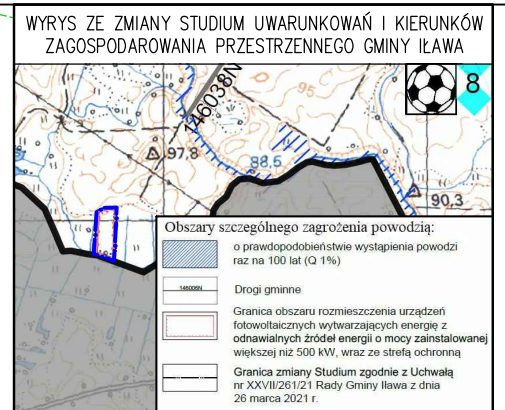
 PLASKI, ul. Piłsudskiego 25	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA		ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 8
	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka		DATA: 03.2022

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 9
DO UCHWAŁY NR XLIX/441/22
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 25.11.2022 R.



SKALA 1:1000
0 10m 50m



USTALENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- TEREN ROWU MELIORACYJNEGO
- OZNACZENIE INFORMACYJNE:
 WYMIAROWANIE W METRACH

obręb Mózgowo



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CZĘŚCI ZACHODNIEJ GMINY IŁAWA

GŁÓWNY PROJEKTANT	AUTOR OPRACOWANIA	PODPIS	ZAŁĄCZNIK NR 1 ARKUSZ NR 9
	mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka		SKALA 1:1000 DATA: 03.2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/441/22

Rady Gminy Iława

z dnia 25 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława

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 2022 r., poz. 503 ze 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 nieprzekraczalnym terminie do dnia 15.11.2022 r.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/441/22

Rady Gminy Hawa

z dnia 25 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Hawa

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Hawa z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/441/22
Rady Gminy Iława
z dnia 25 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części zachodniej gminy Iława**

**W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę.**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXVII/262/21 Rady Gminy Iława z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława.

Zgodnie z ww. uchwałą sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar planu w granicach załącznika nr 1 objęty jest ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława” z dnia 3 grudnia 2003 r. Uchwała Nr XIII/108/2003. Na przedmiotowych terenach plan ten wyznacza w większości tereny rolne (arkusze nr 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług uciążliwych, usług publicznych, zieleni naturalnej (arkusz nr 3), rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (arkusz nr 5). Tereny są własnością osób prywatnych.

Obszar planu obejmuje tereny położone w obrębach Gałdowo, Laseczno, Gulb, Mózgowo o powierzchni ok. 29,6 ha.

Plan wprowadził następujące tereny: lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi (arkusze nr 1, 2, 4 - 9), lasu (arkusz nr 6), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, usług publicznych, usług publicznych – kultu religijnego, zieleni naturalnej, wód powierzchniowych wód płynących, dróg publicznych klasy lokalnej (arkusz nr 3), rolnicze (arkusz nr 2, 6, 7), powierzchniowej wody stojącej (arkusz nr 6), zabudowy zagrodowej (arkusz nr 6), rowu melioracyjnego (arkusz nr 9).

Przeznaczenie terenów jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława.

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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową w formie uchwały Rady Gminy Iława, graficzną (załącznik nr 1 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) oraz dane przestrzenne (załącznik nr 4). Projekt planu 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rozporządzeniem 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.

O podjęciu uchwały przez Radę Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały poinformowane instytucje oraz osoby prywatne. W określonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Wnioski, które wpłynęły od instytucji zostały przeanalizowane i uwzględnione przez Wójta Gminy Iława.

Dodatkowo gmina Iława zorganizowała konsultacje społeczne, które umożliwiły zapoznanie się z projektem planu i zgłoszenie swoich uwag.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami do tego uprawnionymi na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Większość z nich wypowiedziała się pozytywnie w kwestii przyjętych rozwiązań. Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. WKZ przedstawił swoje uwagi, które zostały uwzględnione. Poprawiony projekt planu został przedstawiony WKZ do ponownego uzgodnienia - w określonym terminie organ nie przedstawił stanowiska, co uważa się za równoznaczne z pozytywnym uzgodnieniem projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Ława wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 06.10.2022 r. do 27.10.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ława oraz na stronie BIP Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 20.10.2022 r. Każdy, kto kwestionuje ustalenia projektu planu mógł, zgodnie z ustawowo określonym terminem, złożyć uwagi. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15.11.2022 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Ława uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie sposobów przeznaczenia terenów w §4 Uchwały, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w §5 Uchwały, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – plan zawiera zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały.
Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §10 Uchwały.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - w granicach planu ustala się zaopatrzenie w ciepło, które należy realizować w sposób indywidualny, przy zastosowaniu kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych oraz mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową, co pozytywnie wpłynie na ochronę zdrowia ludzi. Plan uwzględnia również potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przy zachowaniu walorów środowiskowych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – teren planu przeznaczony jest pod funkcje związane z potrzebami społeczności zgodnie z wniesionymi wnioskami o zmianę planu.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w jego opracowywaniu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, zorganizowanie konsultacji społecznych, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Zarówno przed podjęciem prac nad planem, jak i w trakcie prac uwzględniono interes publiczny i prywatny, 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. z 2022 r., poz. 503 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części zachodniej gminy Iława 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 roku w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dot. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, Ponadto, zastosowana została technika opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze

szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

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 nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Ława z zakresu infrastruktury technicznej.