

- 4) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć nieprodukcyjną działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie usług publicznych, a także handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 8) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym przykładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 9) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności tego zakładu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami U-PP-PS;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

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

- 1) nakaz sytuowania projektowanych budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie kolorów ceglasczerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 8) zakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;

9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łąwskiego – część A i B,
 - b) z zakresu inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu;
- 5) na terenach zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łąwskiego – część A i B, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - c) zakaz zmian stosunków wodnych;
- 6) zakaz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich;
- 8) nakaz ochrony fragmentów korytarzy ekologicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz terenach komunikacji, wyznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych w granicach obszaru planu, poprzez zachowanie istniejących drzew i krzewów, nasadzenia nowych drzew i krzewów oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 11) zakaz lokalizacji biogazowni oraz elektrowni wiatrowych;
- 12) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – część stanowiska archeologicznego nr AZP 30/27-52, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze której ustala się nakaz przeprowadzenia badań

archeologicznych, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, w przypadku prowadzenia działań inwestycyjnych.

§7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§8. W zakresie 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Zbiornik międzymorenowy Ława”;
- 2) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ławskiego – część A i B

poprzez zagospodarowanie i zabudowę obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§9. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², lub działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) wolnostojących portierni;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,60;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 25,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 8,0 m,
 - c) budowli: 25,0 m;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) 1U-PP-PS z dróg 1KDD, 1KR lub z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) 2U-PP-PS z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD oraz drogę publiczną powiatową zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 2) lokalizację terenu 1KDD w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 3) dla terenu komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji rowów odwadniających,
 - g) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia,
 - h) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
 - 4) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR:
 - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji rowów odwadniających,
 - g) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia,
 - h) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - i) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
 - 5) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej 2 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej lub produkcyjnej, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 5, poza granicami działek budowlanych;
 - 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie realizacji dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających

- terenów komunikacji drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) z pozostałych terenów – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym do otwartych lub zamkniętych zbiorników lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub źródeł indywidualnych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna albo instalacje odnawialnych źródeł energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
 - 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na terenach 1U-PP-PS, 2U-PP-PS: 2000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach 1U-PP-PS, 2U-PP-PS: 20,0 m,
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach 1U-PP-PS, 2U-PP-PS: 80°–110°.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15. W zakresie objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Uchwała Nr XXXVIII/362/22 Rady Gminy Ława z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Kamień Duży, Kamień Mały, Wola Kamieńska, Rudzienice.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ława.

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