

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY GMINY IŁAWA**  
**z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Dziarnówko i Dziarny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVI/344/21 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Dziarnówko i Dziarny oraz Uchwały Nr LII/467/23 Rady Gminy Iława z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Dziarnówko i Dziarny, Rada Gminy Iława, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Dziarnówko i Dziarny, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze od nr 1 do nr 2.
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 1:2000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Dziarnówko i Dziarny” stanowiących Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze od nr 1 do nr 2;
  - 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 1:2000 i obowiązują w następującym zakresie:
  - 1) ustaleń ogólnych:
    - a) granicy planu;
    - b) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - d) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
    - e) granicy pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
    - a) **w zasięgu arkusza nr 1:**
      - strefy zagrożenia wybuchem;
      - granicy strefy kontrolowanej sieci gazowej;
      - zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
    - b) **w zasięgu arkusza nr 2:**
      - granicy obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy;
      - granicy rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca;
      - zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
      - pomnika przyrody;
      - obszaru stanowisk archeologicznych;
      - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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 II

### 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 funkcjonalnych 3U, 3MNU, 26MN od strony rzeki Hławka, stanowiącej rezerwat przyrody, zakazuje się lokalizacji nowych

oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

- 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 III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 5) **R** – tereny rolnicze;
  - 6) **ZL** – tereny lasu;
  - 7) **Zn** – tereny zieleni naturalnej;
  - 8) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
  - 9) **Wp** – tereny powierzchniowych wód płynących;
  - 10) **WS** – tereny powierzchniowych wód stojących;
  - 11) **IG** – teren infrastruktury technicznej – stacja gazowa;
  - 12) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## §5.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) zachowania terenów zieleni oraz 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 działek budowlanych.
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 znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy;
  - 4) zakazuje się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - d) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS** – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

- e) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu, w zasięgu arkusza nr 2, w granicach:
- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
  - 2) obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy,
  - 3) rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca.

## §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 zapewniają:
- 1) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 1 droga powiatowa oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**, droga powiatowa przyległa do granicy planu oraz publiczne drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDL** oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDW**;
  - 2) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 2 publiczne drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDL**, publiczna droga gminna przyległa do granicy planu oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDW**.
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem literowym **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem literowym **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;
  - 3) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolem literowym **RM** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny realizowany w ramach zabudowy zagrodowej oraz minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na 2 miejsca noclegowe usług agroturystyki;
  - 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych w planie symbolem literowym **U** ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe na budynek usługowy;
  - 5) 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **IG, KDZ, KDL, KDW** 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, U** 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 **1Zn, 2Zn** 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 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 istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1 m (załącznik nr 1, arkusz nr 1), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dla stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa zagrożenia wybuchem określona w przepisach odrębnych;
  - 5) 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 literowymi **KDZ, KDL:**
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 gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 1) podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – budynek mieszkalny zlokalizowany na działce ewidencyjnej nr 34/7;
  - 2) zachowuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 2) podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – młyn zlokalizowany na działce ewidencyjnej nr 194/2;
  - 3) zachowuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 2) podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – rządcówka zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 3194/4;
  - 4) zachowuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusz nr 2) podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych – cmentarz ewangelicki na działce ewidencyjnej nr 89;
  - 5) zachowuje się obszary zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 28-53/37, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 37 (Załącznik nr 1 arkusz nr 2);
    - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 28-53/38, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 38 (Załącznik nr 1 arkusz nr 2);
  - 6) nakazuje się ochronę obiektów wymienionych w pkt od 1 do 5, 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) w związku z położeniem terenów objętych planem (Załącznik nr 1, arkusz nr 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w związku z częściowym położeniem terenów objętych planem (Załącznik nr 1, arkusz nr 2) w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w związku z częściowym położeniem terenów objętych planem (Załącznik nr 1, arkusz nr 2) w granicach rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1 arkusze nr 1 i 2), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dla pomnika przyrody (Załącznik nr 1 arkusz nr 2), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 6) w obszarach występowania stanowisk archeologicznych (Załącznik nr 1 arkusz nr 2) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) dla terenów w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 1, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 8) dla terenów stanowiących użytek leśny oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL** (Załącznik nr 1 arkusz nr 2), zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu, w granicach jak na załączniku nr 1 arkuszu nr 2, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.
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 ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 1 i 2, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi;
- 2) w strefie zagrożenia wybuchem, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§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 **MN** – 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) na terenach funkcjonalnych **MNU** – 2000 m<sup>2</sup>;
    - c) na terenach funkcjonalnych **1U, 3U** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
    - a) na terenach funkcjonalnych **MN** – 25 m;
    - b) na terenach funkcjonalnych **MNU** – 25 m;
    - c) na terenach funkcjonalnych **1U, 3U** – 25 m;
  - 3) kąty położenia granic działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **MN, MNU** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach funkcjonalnych.
5. 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:
  - 1) **MN, MNU, RM, U, KDW** - 30%;
  - 2) **R, ZL Zn, Wp, WS, IG, KDZ, KDL** – 0,01%.

**ROZDZIAŁ IV**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§15.**

**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 symbolami od **1MN** do **29MN**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych 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) dla terenu funkcjonalnego **4MN** dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi;
    - g) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

- 4) w granicach terenu funkcjonalnego **26MN** w obszarze wyznaczonym między nieprzekraczalną linią zabudowy, a rzeką Iławka (teren funkcjonalny **3Wp**) zakazuje się lokalizacji nowych oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 22MN, 23MN, 27MN, 28MN, 29MN**:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 75%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,04;
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15 (15%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,45;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami od **1MN** do **10MN, 13MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN, 25MN, 26MN**:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,04;
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;
- 7) 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;
  - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) 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 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;
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) 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;
- 10) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 11) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami od **1MN** do **10MN**, **13MN**, **17MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN** – 1200 m<sup>2</sup>;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **14MN**, **15MN**, **16MN**, **18MN**, **22MN**, **23MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **11MN**, **12MN** – 2000 m<sup>2</sup>.

## **§16.**

### **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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MNU** do **3MNU**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych 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) w granicach terenu funkcjonalnego **3MNU** w obszarze wyznaczonym między nieprzekraczalną linią zabudowy, a rzeką Iławka (teren funkcjonalny **3Wp**) zakazuje się lokalizacji nowych oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,04;
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;
- 7) 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 - prostopadle lub równolegle 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;
  - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) 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;
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) 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;
- 10) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 11) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1MNU**, **2MNU** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **3MNU**.

## **§17.**

### **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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **7RM**:
- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych 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 – 0,30 (30%);
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
  - 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 – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
    - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
    - 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;
    - 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.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2RM**, **6RM**:
- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny 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 oraz budynków usług agroturystycznych;
- 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 – 0,30 (30%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków usług agroturystycznych:
  - 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 – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - 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;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem U**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1U** do **3U**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy usługowej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych i garażowych;
    - b) obiektów małej architektury;
    - c) miejsc postojowych;
    - d) wiat i altan;
  - 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
  - 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) budynki usług na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **2U** realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki usług na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1U**, **3U** realizować jako wolnostojące lub zespolone ze sobą;
    - c) budynki garażowe, budynki gospodarcze i wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami;
    - d) altany realizować jako wolnostojące;
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 5) w granicach terenu funkcjonalnego **3U** w obszarze wyznaczonym między nieprzekraczalną linią zabudowy, a rzeką Iławka (teren funkcjonalny **3Wp**) zakazuje się lokalizacji nowych oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
  - 6) 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;

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług:
  - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
  - 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;
  - 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;
- 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;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **1U** – 1200 m<sup>2</sup>.
- 11) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami **2U**, **3U**.

**§19.**

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem R**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1R** do **4R**:
  - 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;
  - 4) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 15,5 m.

**§20.**

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZL**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1ZL** do **3ZL**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny lasu;
  - 2) ustala się leśne użytkowanie terenu funkcjonalnego w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§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 **5Zn**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zieleni naturalnej;
  - 2) na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami od **3Zn** do **5Zn** ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
  - 3) na terenach funkcjonalnych **1Zn**, **2Zn** dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów funkcjonalnych **1Zn**, **2Zn** – minimum 95%;
  - 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych - nie wyżej niż 6,0 m.

**§22.**

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem ZP**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zieleni urządzonej;
  - 2) na terenie **1ZP** zachowuje się zabytkowy, nieużytkowany cmentarz;
  - 3) dopuszcza się aleje i ciągi spacerowe, drogi pieszo – rowerowe;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%;
  - 5) ustala się zakaz realizacji budynków;
  - 6) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych - nie wyżej niż 5,0 m.

**§23.**

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Wp**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Wp** od **3Wp**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny powierzchniowych wód płynących;
  - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

**§24.**

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym WS**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1WS** do **4WS**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny powierzchniowych wód stojących;
  - 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§25.**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym IG**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1IG**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej – stacja gazowa;

- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym **IG**;
  - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją funkcji z zakresu infrastruktury gazowej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 15%;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,85 (85%);
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,85;
- 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m.

#### **§26.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem KDZ**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ** – szerokość zmienna, minimum 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

#### **§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 **7KDL**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** – szerokość zmienna, minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** – szerokość 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§28.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **13KDW**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – szerokość minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **3KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW** – szerokość 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDW, 10KDW, 13KDW** – szerokość 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **5KDW** – szerokość minimum 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4KDW, 7KDW, 11KDW** – szerokość 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **12KDW** – szerokość minimum 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§29.**

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 Iława**