

**UCHWAŁA NR L/434/2018  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/313/2017 Rady Gminy Iława z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark, Rada Gminy Iława stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

**Rozdział I.  
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1.

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

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, w skali 1:1000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark”- stanowiącego Załącznik nr 1;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Iława**, stanowiącego Załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXXVII/313/2017 Rady Gminy Iława z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark.

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

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

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo- literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

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

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o 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) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 12) 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.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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

### **§ 3.**

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

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

- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
  - e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
  - f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
  - g) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię budynku zgodnie z przepisami odrębnym;
  - h) **wysokość zabudowy** - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych- stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
  - i) **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;
  - j) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz akty wykonawcze.
- 2) Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział III. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4.**

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

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 3) **W** - tereny rowów;
- 4) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 5) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

#### **§ 5.**

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

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

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

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

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

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

## § 6.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 2) nakazuje się wkomponowanie planowanego zainwestowania w istniejącą zieleń wysoką;
- 3) ustala się zasady wynikające z położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Iławski Nr 210:
  - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - c) zakaz prowadzenia działań powodujących obniżenie poziomu wód podziemnych, które mogą przyczynić się do zmiany stosunków wodnych;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło mogących wywierać negatywny wpływ na środowisko, w związku z przekroczeniem dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:MN- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 10) Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) Ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) nakazuje się, by wszelkie procesy inwestycyjne realizować z zachowaniem istniejących walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## § 8.

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

1. Ustala się jako zasadę w zakresie systemów komunikacji, iż obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW**;

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem **MN**- minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowe wyłącznie na terenach inwestycji;
- 3) nie wyznacza się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określoną w przepisach odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **ZN**, **W** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** należy realizować z sieci wodociągowej;
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - a) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg wewnętrznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci elektroenergetycznych;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

4) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;

3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło dla projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie;

a) dopuszcza się ogrzewanie zabudowy w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli fotowoltaicznych;

b) zakazuje się stosowania systemów do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) Ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej;

a) dopuszcza się do czasu realizacji sieci gazowej indywidualne zaopatrzenie w gaz.

## § 9.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowanego 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 parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem:

a) **MN** – 1200 m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem:

a) MN – 20 m za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych oraz działek narożnych.

#### § 10.

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

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

#### § 11.

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

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

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 12.

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

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

- 1) MN – 15%
- 2) ZN – 0,01%
- 3) W – 0,01%
- 4) KDW – 10%
- 5) E – 0,01%

#### § 13.

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

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

- 1) dla głównego zbiornika wód podziemnych Zbiornik Iławski Nr 210, znajdującego się na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu, w granicach jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ryzyko wystąpienia powodzi raz na 100 lat), dla których obowiązują przepisy odrębne.

4. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania

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

**§ 14.**

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

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

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, wiaty, altany;
- 3) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **MN** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **MN** znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
  - c) jednej wiaty i jednej altany;
- 6) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące;
  - b) budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 7) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – 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 – 0.90;
- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;



- d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynku gospodarczego, gospodarczo- garażowego, garażowych:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
  - d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw stonowanych;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6 m;
  - b) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego;
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 12) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### **§ 15.**

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1ZN** do **3ZN**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
- 2) Dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) Ustala się, że tereny 2ZN i 3ZN częściowo znajdują się na obszarze zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) Ustala się, że do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

#### **§ 16.**

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem od **1W** do **4W**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów;
- 2) Ustala się w granicach terenów funkcjonalnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) Ustala się, że teren **4W** znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) Ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem urządzeń wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 17.

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

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1KDW** do **4KDW**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna, chodniki realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonego w planie symbolem **1KDW**– zgodnie z rysunkiem planu, 10,0 m;
- 4) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **2KDW** do **4KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 8,0 m;
- 5) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **4KDW** projektuje się plac manewrowy;

## § 18.

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

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

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) W granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1E** dopuszcza się realizację zadań inwestycji celu publicznego związanych z budową nowych obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego **1E** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej;
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1E**:
  - a) budynki infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej realizować jako wolnostojące;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone dla terenu **1E** – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem **1E**:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,85 (85%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,85.
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej:
  - a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) Dachy płaskie lub pochyle jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 30°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;

- d) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach stonowanych;
- 7) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 19.**

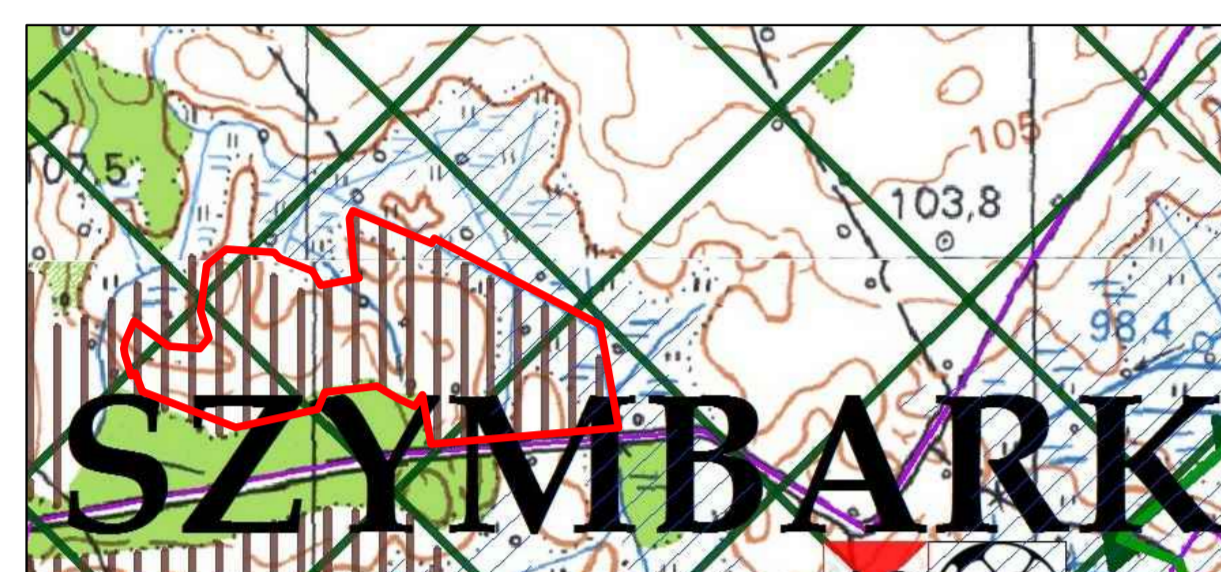
1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.
2. W granicach opracowania planu tracą moc Uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława oraz Uchwała Nr XXXIX/346/06 Rady Gminy Iława z dnia 31 maja 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

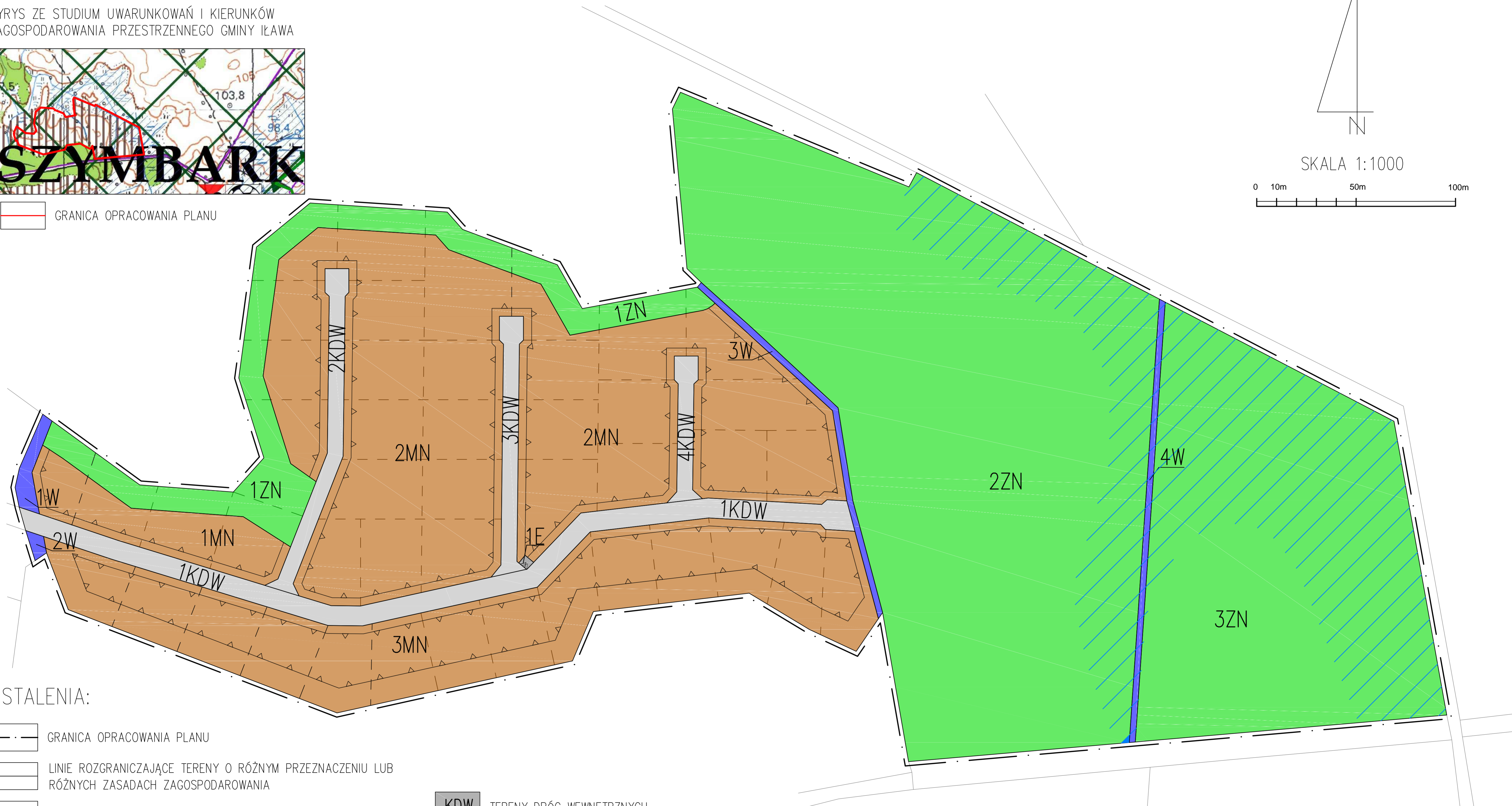
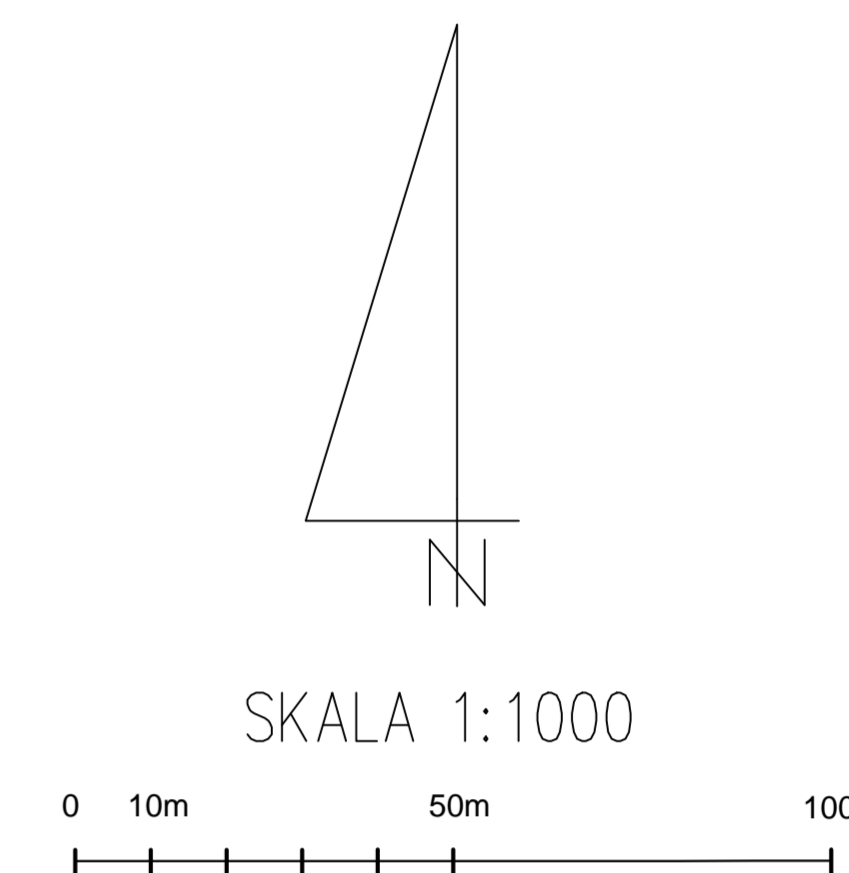
**Roman Piotrkowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SZYMBRAK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA OPRACOWANIA PLANU



## USTALENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- W TERENY ROWÓW

- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKA
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI Pluski, ul. Piłsudzka 19		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SZYMBRAK		
AUTOR OPRACOWANIA		PODPIS
GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. Maciej Wronek		SKALA 1:1000
PROJEKTANT mgr inż. Emilia Gofuska – Wronek		DATA: 08.2018
		ZALĄCZNIK NR 1

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hawa w obrębie geodezyjnym Szymbark.**

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

- w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hawa w obrębie geodezyjnym Szymbark oraz obligatoryjnym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.



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

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

1) w granicach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy:

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

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

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXXVII/313/2017 Rady Gminy Iława z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/313/2017 Rady Gminy Iława z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark granicą obszaru opracowania przedstawioną na załączniku graficznym do ww. uchwały sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

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

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 26.04.2018r. do 16.05.2018r. w siedzibie Urzędu Gminy Iława. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Szymbark rozwiązaniami odbyła się w dniu 08.05.2017r.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 14,5 ha zlokalizowany jest w zachodniej części gminy. Granice planu obejmują teren, dla którego obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający dla danego terenu następujące funkcje: R- tereny rolne.

Przedmiotowy miejscowy plan zmienia na omawianym obszarze wyżej wymienione funkcje, zmienia funkcję R – tereny rolne na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZN – tereny zieleni naturalnej.

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

zm.)

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

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

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

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Szymbark, 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 (jednolity tekst: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ława w obrębie geodezyjnym Szymbark jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Ława 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 Ława i na ich podstawie Rada Gminy Ława podjęła Uchwałę nr XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ława.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i



wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

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

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

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