

**Uchwała Nr XXIV/247/08
Rady Gminy Iława
z dnia 29 grudnia 2008r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obszarze wsi Karaś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492 z 2004 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087 z 2005 r., Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2006 r.) oraz Uchwały Rady Gminy Iława Nr XI/115/07 z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obszarze wsi Karaś, Rada Gminy Iława uchwała, co następujące:

- § 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obszarze wsi Karaś, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały - jako załącznik graficzny Nr 1,
 - 3) **stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
 - 4) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
 - 5) **rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej** należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1

- § 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XI/115/07 Rady Gminy Iława z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obszarze wsi Karaś.
Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w zapisie numerycznym w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
- 1) granic planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.
3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
- a) **adaptacja zabudowy** - oznacza zachowanie stanu istniejącego zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę przy spełnieniu warunków wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
 - b) **powierzchnia biologicznie czynna** - oznacza powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - jest to linia, poza którą nie można sytuować budynków,
 - d) **wysokość zabudowy** - ilość kondygnacji nadziemnych lub wysokość do kalenicy dachu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

- UP – tereny zabudowy użyteczności publicznej,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Zasady 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 działek,
 - 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
 - 3) przeznaczenia wydzielonych działek oraz ich podziałów,
 - 4) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów,
3. W granicach planu linie telekomunikacyjne należy układać doziemnie. Należy minimalizować budowę nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz dążyć aby nowe sieci elektroenergetyczne wykonywać w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci; wskazane lokalizowanie jest ich w liniach rozgraniczających dróg.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Obszar objęty planem nie znajduje się w żadnej /obowiązującej lub postulowanej/ ze stref ochrony konserwatorskiej i nie posiada obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla obszaru oznaczonego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla obszaru oznaczonego symbolem US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.
2. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się minimalny dopuszczalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i telekomunikacyjnej.
2. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.
3. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.
4. Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci.
5. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów
 - 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków.
 - 2) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe.
 - 3) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną
W celu zasilenia w energię elektryczną obszaru zawartego w planie zagospodarowania należy przewidzieć budowę nowych urządzeń nn 0,4 kV z istniejącej linii napowietrznej nn 0,4 kV lub ze stacji transformatorowej „Karaś I Wieś” T-0143.
7. Zaopatrzenie w gaz
Na obszarach objętych planem nie występuje sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Gazyfikacja na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej możliwa będzie w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej.

8. Sieć telekomunikacyjna
Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowania zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.
9. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

ROZDZIAŁ 3

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP

Symbol terenu na rysunku planu UP	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/ Teren zabudowy użyteczności publicznej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu <p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się: na lokalizację jednego budynku użyteczności publicznej oraz jednego budynku gospodarczego. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 40%. c) Nieprzekraczalna linia zabudowy nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW.</p> <p><u>Wytyczne dotyczące budynków mieszkalnych:</u> d) Wysokość wznoszonych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne w rozumieniu Prawa Budowlanego. Poziom posadzki parteru nie wyżej niż 60 cm ponad poziomem przylegającego terenu. Wysokość kalenicy nie wyżej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. e) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym lub brązowym i pochodnymi tych kolorów. f) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg. g) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe - cegła (tynkowana), kamień, drewno.</p> <p><u>Wytyczne dotyczące budynków gospodarczych:</u> h) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, poddasze nieużytkowe). i) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. j) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg.</p>
3.	Zasady kształtowania ładu przestrzennego Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego Ustalenia zawarte w §6.

5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW . b) W granicach lokalizacji należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla projektowanej funkcji.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
8.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust. 2.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US

Symbol terenu US		
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Tereny usług sportu i rekreacji. Przeznaczeniem terenu jest urządzenie boisk sportowych wraz z towarzyszącymi obiektami kubaturowymi.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na terenie dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących sportowemu wykorzystaniu terenu. b) Wysokość obiektów towarzyszących jedna kondygnacja nadziemna w rozumieniu Prawa budowlanego. c) Nieprzekraczalna linia zabudowy nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej z drogą KDW . d) W granicach lokalizacji należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla projektowanej funkcji.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Teren nie podlega wtórnym podziałom.
5.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW .
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się istniejące użytkowanie terenu z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust.2.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu KDW

	Symbol terenu KDW	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Droga wewnętrzna (dojazdowa).
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej, pozwalającej na wsiąkanie wód opadowych. Jezdnia w przekroju poprzecznym o szerokości 4,0 m (2x2,0m), zakończona nawrotem. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m. W projekcie budowlanym drogi uwzględnić istniejące urządzenia melioracji szczegółowych.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Nie dotyczy.
5.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Nie dotyczy.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzone sieci infrastruktury technicznej.
8.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu użytkowanie jako droga gruntowa.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów

art. 2, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- a) modernizacja i budowa dróg publicznych,
- b) modernizacja i budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków.

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
UP	nie ma zastosowania
US	nie ma zastosowania
KDW	nie ma zastosowania

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Traci moc Uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003r. w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.
3. Wójt Gminy Iława przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Iława.

Przewodniczący Rady Gminy

