

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Iława w części obrębów geodezyjnych Franciszkowo Dolne, Franciszkowo Górne,
Wiewiórki i Rudzienice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 2021 r., poz. 741) oraz Uchwały Nr XVIII/163/20 Rady Gminy Iława z dnia 22 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w części obrębów geodezyjnych Franciszkowo Dolne, Franciszkowo Górne, Wiewiórki i Rudzienice, 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 części obrębów geodezyjnych Franciszkowo Dolne, Franciszkowo Górne, Wiewiórki i Rudzienice, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze od nr 1 do nr 8.
2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława” z dnia 3 grudnia 2003 r. Uchwała Nr XIII/108/2003.
3. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunków planu**, sporządzonych w skali 1:1000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w części obrębów geodezyjnych Franciszkowo Dolne, Franciszkowo Górne, Wiewiórki i Rudzienice” stanowiących Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze od nr 1 do nr 8;

- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Iława** stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie ich ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
 - 5) pasa terenu ochrony funkcyjnej wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 6) granicy strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
 - 7) granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50 m);
 - 8) granicy strefy ochronnej terenów kolejowych.
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) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) 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:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 3) 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 oznaczonych symbolami **PEF** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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 gruntu 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) **PEF** – tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;
 - 2) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) **Zn** – teren zieleni naturalnej;
 - 6) **ZL** – teren lasu;
 - 7) **W** – teren rowu melioracyjnego;
 - 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W zakresie ochrony przyrody ustala się, iż w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8.

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

1. Ustala się, iż w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych:
 - 1) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 1 realizować poprzez drogę gminną przyległą do granicy planu;

- 2) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 2 realizować poprzez drogi: gminną i powiatową przyległe do granicy planu;
 - 3) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 3 realizować poprzez drogi gminne (działki ew. nr 218, 209) przyległe do granicy planu, następnie poprzez drogę gminną (działka ew. nr 195) oraz drogę powiatową nr 1339N do istniejącego skrzyżowania z drogą krajową nr 16;
 - 4) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 4 realizować z drogi wewnętrznej poprzez drogę gminną przyległą do granicy planu oraz bezpośrednio z drogi gminnej przyległej do granicy planu;
 - 5) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 5 realizować poprzez drogę gminną przyległą do granicy planu;
 - 6) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 6 realizować poprzez drogi gminne przyległe do granicy planu;
 - 7) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 7 realizować poprzez drogę powiatową przyległą do granicy planu;
 - 8) w granicach Załącznika Nr 1 arkusza nr 8 realizować poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej przyległej do granicy planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych w planie symbolem **MNU** ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i budynków usług nieuciążliwych minimum 3,0 miejsca postojowe na lokal mieszkalno-usługowy lub usługowy;
 - 3) dla terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi oznaczonych w planie symbolem **PEF** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na teren funkcjonalny **PEF**;
 - 4) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych w planie symbolem **PU** ustala się minimum 2,0 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych;

- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 6) wskaźnik miejsc postojowych, których wartość wyrażona będzie w postaci ułamka należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem literowym **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 **PEF, PU, MN, MNU, Zn, W** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na terenach oznaczonych symbolem **MN i MNU**;
 - 3) 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) 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 sieci gazowej wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych (Załącznik Nr 1 arkusz nr 7);
 - 4) w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

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 terenu kolejowego, w wyznaczonej na Załączniku Nr 1 arkusz nr 8 granicy strefy ochronnej terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenu stanowiącego użytek leśny oznaczonego w planie symbolem **ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w wyznaczonej na Załączniku Nr 1 arkusz nr 7 granicy strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **IPU** w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50 m) zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

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 pasach terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w odległościach określonych na Załączniku Nr 1 arkusz nr 2 i 5, polegających na konieczności każdorazowego uzgodnienia planowanego zagospodarowania terenów z właściwym operatorem sieci;
 - 2) w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi (Załącznik Nr 1 arkusz nr 7);
 - 3) w granicy strefy ochronnej terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (Załącznik nr 1 arkusz nr 8);
 - 4) w granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50 m) zgodnie z przepisami odrębnymi (Załącznik nr 1 arkusz nr 3);
 - 5) w granicach stref ochronnych, których przebieg pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych w planie symbolem **PEF**, ustanowionych dla

terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW, ustanawia się zakaz sytuowania budynków.

§11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenach funkcjonalnych oznaczonych **PEF** – 1500 m²;
 - b) na terenie funkcjonalnym **PU** – 1500 m²;
 - c) na terenie funkcjonalnym **MN** – 1200 m²;
 - d) na terenie funkcjonalnym **MNU** – 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym **PEF** – 30 m;
 - b) na terenie funkcjonalnym **PU** – 30 m;
 - c) na terenie funkcjonalnym **MN** – 25 m;
 - d) na terenie funkcjonalnym **MNU** – 25 m;
 - 3) kąty położenia granic działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **PEF**, **PU**, **MN**, **MNU** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi **ZL**, **Zn**, **W** i **KDW**.

§12.

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 literowymi:
 - 1) **PEF, PU, MN, MNU** - 30%,
 - 2) **KDW** – 15%,
 - 3) **ZL, Zn, W** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym **PEF.**

1. Ustala się zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1PEF** do **3PEF**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ogniw fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) dojazdów i dojść,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni izolacyjnej,
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - minimum 10%;

- 7) ustala się wysokość obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ogniw fotowoltaicznych – nie wyżej niż 5,0 m;
- 8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym PU.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1PU** do **2PU**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - minimum 10%;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,70 (70%);
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4;
 - 4) ustala się gabaryty, usytuowanie, kąty nachylenia połaci dachowych dla obiektów budowlanych:
 - a) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 14,0 m;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 14,0 m;
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
 - d) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 3° do 45°;

kryte dostępnymi materiałami do pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m².

§15.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od 1MN do 5MN:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - e) obiektów małej architektury.
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z budynkami garażowymi;
 - b) budynki garażowe realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami;
 - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
 - d) altany realizować jako wolnostojące;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%);

- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 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, szarego;
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, blacha, płyta włókno-cementowa, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, blacha, płyta włókno-cementowa, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§16.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1MNU** do **2MNU**:
 - 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) dojść i dojazdów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) 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, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
 - f) altany realizować jako wolnostojące;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - minimum 50%;

- b)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,40 (40%);
 - c)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - d)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- 6)** ustala się gabaryty, usytuowanie, kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usług nieuciążliwych:
 - a)** wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m,
 - b)** dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej;
 - c)** usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - d)** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - e)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, blacha, płyta włókno-cementowa, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7)** ustala się gabaryty, usytuowanie, kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - a)** wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6 m;
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków - prostopadle lub równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną;
 - c)** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, blacha, płyta włókno-cementowa, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8)** ustala się gabaryty, kąty nachylenia połaci dachowych dla wiat, altan:
 - a)** wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m;
 - b)** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 9)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
- 10)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10 m;

11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§17.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym Zn.

1. Ustala się zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Zn**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zieleni naturalnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) wiat i altan,
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - minimum 95%;
 - 5) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;
 - 6) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 6 m.

§18.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZL**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren lasu;
 - 2) ustala się leśne użytkowanie terenu funkcjonalnego w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§19.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1W**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rowu melioracyjnego;

- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojść, dojazdów oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **5KDW**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1KDW**, **2KDW**, **5KDW** – szerokość 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **3KDW**, **4KDW** – szerokość 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1KDW**, **2KDW**, **4KDW**, **5KDW** projektuje się plac do zawracania pojazdów;
 - 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

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