



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 kwietnia 2016 r.

Poz. 1689

UCHWAŁA NR XVIII/157/2016 RADY GMINY IŁAWA

z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/384/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława” przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r., Rada Gminy Iława uchwala co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.

3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

4. Ze względu na brak występowania, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 7) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B;
- 3) granica Specjalnego obszaru ochrony NATURA 2000 - Aleje Pojezierza Iławskiego (PLH280051).

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mające charakter informacyjny:

- 1) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 3) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych;

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 5) **ogólnym dostępie** - należy przez to rozumieć dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i uchwały Rady Gminy Iława;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu.
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 12) **tył zabudowy** - należy przez to rozumieć część działki znajdującą się min. 2m za ścianą frontową budynku przeznaczonego na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem mierzoną od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów** :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 8) teren urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 12) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-PJ**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania ich na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 5) realizację nowych wolnostojących garaży i wolnostojącej zabudowy gospodarczej, wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) zakaz zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi w pasie 16 m po 8 m od osi linii oraz w pasie 30 m po 15 m od osi linii;
- 8) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niższych niż 15kV.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN – 39MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN/U – 3MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
 - c) **1RM – 17RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej, pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 2, lit. a - c, nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) wymóg zachowania istniejących wód powierzchniowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 5) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych prowadzoną działalnością do granic działki budowlanej;
- 7) dla obszaru planu, położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B - obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochronie przyrody;
- 8) dla obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA2000 – PLH280051 - Aleje Pojezierza Iławskiego - obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochronie przyrody.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KD-Z, 1KD-L – 5KD-L, 1KD-D – 3KD-D, 1KD-PJ i 2KD-PJ, 1IT** jako tereny przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacja oświetlania, w tym ulicznego i małej architektury powinna być realizowana w ramach poszczególnych ulic i placów w oparciu o spójne formy, gabaryty, kolorystykę;
- 3) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - narażonych na niebezpieczeństwo powodzi**, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności z zakresu prawa wodnego.

§ 9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m² i szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) szerokość frontu działki przy placu do zawracania nie mniejszą niż 10m;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - b) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody;
- 2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** w odniesieniu do infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnymi oraz dróg wewnętrznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** :
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 3) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako obiekty zamontowane na dachach budynków, za wyjątkiem terenu **11T**,
 - d) wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 6m,
 - e) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę :

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) nie dopuszcza się indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody wyłącznie dla celów porządkowych i gospodarczych,
- d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;

7) w zakresie odprowadzania ścieków :

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników,
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych :

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

9) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.**2. W odniesieniu do systemów komunikacji** ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy złożony z dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 1KD-L – 5KD-L, 1KD-D - 3KD-D, 1KD-PJ i 2KD-PJ** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1KD-W – 24KD-W**.
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - f) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe (hotelowe);
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
- 4) W przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się.

§ 12. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 13. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów i standardów jakościowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 6 m²;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na: obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach;
- 4) zakaz umieszczania więcej niż 2 sztuk powierzchni reklamowych na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 5) umieszczanie nośników reklamowych nie powodujące utrudnień w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6m od strony dróg oraz terenów publicznych.

§ 14. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 0,1% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z, KD-L, KD-D, KD-PJ, KD-W, Z, RZ, R, WS, IT**;
- 2) 15% – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U, MN, RM**.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Tereny oznaczone symbolami: 1MN - 39MN		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
3	przeznaczenie uzupełniające	1) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki budowlanej, przy czym obowiązuje ograniczenie powierzchni sprzedaży do 200 m ² w ramach jednej działki budowlanej; 2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej 3) garaże i zabudowa gospodarcza; 4) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy; 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m; 3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny - 0,

		b) maksymalny - 0,3; 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°; 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 30 metrów z dopuszczeniem odstępstwa: a) o nie więcej niż 10 %, b) w przypadku lokalizacji działki budowlanej przy placu do zawracania
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m ²
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony frontu działki budowlanej; 2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu; 3) pokrycie dachów: dachówką, materiałem dachówko podobnym lub materiałami naturalnymi
7	obsługa komunikacyjna	obsługa z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych

§ 16.

Tereny oznaczone symbolami: 1MN/U - 3MN/U		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2	przeznaczenie podstawowe	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 2) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, przy czym ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400 m ² w ramach jednej działki budowlanej;
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza, zlokalizowana na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej; 2) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy; 2) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m; 3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny 0, b) maksymalny 0,4; 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°; 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 30 metrów z dopuszczeniem odstępstwa: a) o nie więcej niż 10 %, b) w przypadku lokalizacji działki budowlanej przy placu do zawracania; 9) funkcje, o których mowa w ust. 2 można realizować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m ²
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych	1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony frontu

	w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	działki budowlanej; 2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu; 3) pokrycie dachów: dachówką, materiałem dachówko podobnym lub materiałami naturalnymi
7	obsługa komunikacyjna	obsługa z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych

§ 17.

Tereny oznaczone symbolami: 1RM - 17RM		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy zagrodowej
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa zagrodowa
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza, zlokalizowana na tyłach zabudowy mieszkalnej; 2) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy; 2) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m; 3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: c) minimalny 0, d) maksymalny 1,2; 7) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25 do 45°;
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	nie mniejsza niż 1200 m ²
6	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów;	1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku, równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, usytuowanej od strony frontu działki budowlanej; 2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu; 3) pokrycie dachów: dachówką, materiałem dachówko podobnym lub materiałami naturalnymi
7	obsługa komunikacyjna	obsługa z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych

§ 18.

Tereny oznaczone symbolami: 1WS - 11WS		
1	przeznaczenie	tereny wód powierzchniowych
2	przeznaczenie podstawowe	wody powierzchniowe
3	przeznaczenie uzupełniające	ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny

§ 19.

Tereny oznaczone symbolami: 1Z - 20Z		
1	przeznaczenie	tereny zieleni
2	przeznaczenie podstawowe	zieleń rekreacyjna
3	przeznaczenie uzupełniające	1) place zabaw i urządzenia rekreacyjno-sportowe na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni terenu; 2) parki i skwery; 3) zieleń urządzona wraz z małą architekturą; 4) ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) dopuszcza się wydzielenie części terenu jako terenu zieleni rekreacyjnej należącej do przyległej działki budowlanej; 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 85% powierzchni terenu, przy czym co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe 3) obowiązek szpaleru drzew na terenie 6Z, 7Z i 20Z zgodnie z rysunkiem planu;

§ 20.

Tereny oznaczone symbolami: 1R – 4R		
1	przeznaczenie	tereny rolnicze
2	przeznaczenie podstawowe:	użytki rolne
3	przeznaczenie uzupełniające	1) zadrzewienia i zakrzewienia, 2) lasy, 3) wody powierzchniowe, 4) drogi gruntowe
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości, jako teren biologicznie czynny

§ 21.

Tereny oznaczone symbolami: 1RZ – 9RZ		
1	przeznaczenie	tereny rolnicze użytków zielonych
2	przeznaczenie podstawowe	łąki, pastwiska
3	przeznaczenie uzupełniające	sady
4	zasady zagospodarowania terenów	1) teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny; 2) zakaz grodzenia terenów

§ 22.

Teren oznaczony symbolem: 1IT		
1	przeznaczenie	teren urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - telekomunikacja
2	przeznaczenie podstawowe:	budynki i obiekty infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą; 2) place i drogi wewnętrzne
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy	1) maksymalna wysokość budowli nieprzykrytych dachem nie większa niż 49 m,

	oraz zagospodarowania terenu	2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
5	obsługa komunikacyjna	z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych

§ 23.

Teren oznaczony symbolem: 1KD-Z		
1	przeznaczenie	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
2	przeznaczenie podstawowe:	droga publiczna klasy zbiorczej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	lokalizacja drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego

§ 24.

Tereny oznaczone symbolami: 1KD-L - 5KD-L		
1	przeznaczenie	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
2	przeznaczenie podstawowe	drogi publiczne klasy lokalnej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) lokalizacja drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego; 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego

§ 25.

Tereny oznaczone symbolami: 1KD-D - 3KD-D		
1	przeznaczenie	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
2	przeznaczenie podstawowe	drogi publiczne klasy dojazdowej
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) lokalizacja drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego; 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego

§ 26.

Tereny oznaczone symbolami: 1KD-PJ i 2KD-PJ		
1	przeznaczenie	tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
2	przeznaczenie podstawowe	publiczne ciągi pieszo-jezdne

3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona, mała architektura; 3) ciągi piesze i rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego; 2) możliwość realizacji drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie

§ 27.

Tereny oznaczone symbolami: 1KD-W - 24KD-W		
1	przeznaczenie	tereny dróg wewnętrznych
2	przeznaczenie podstawowe	drogi wewnętrzne
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona, mała architektura; 3) ścieżki rowerowe
4	zasady zagospodarowania terenów	1) lokalizacja ogólnie dostępnych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego; 2) możliwość realizacji drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie; 3) obowiązek dostępu ogólnego

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

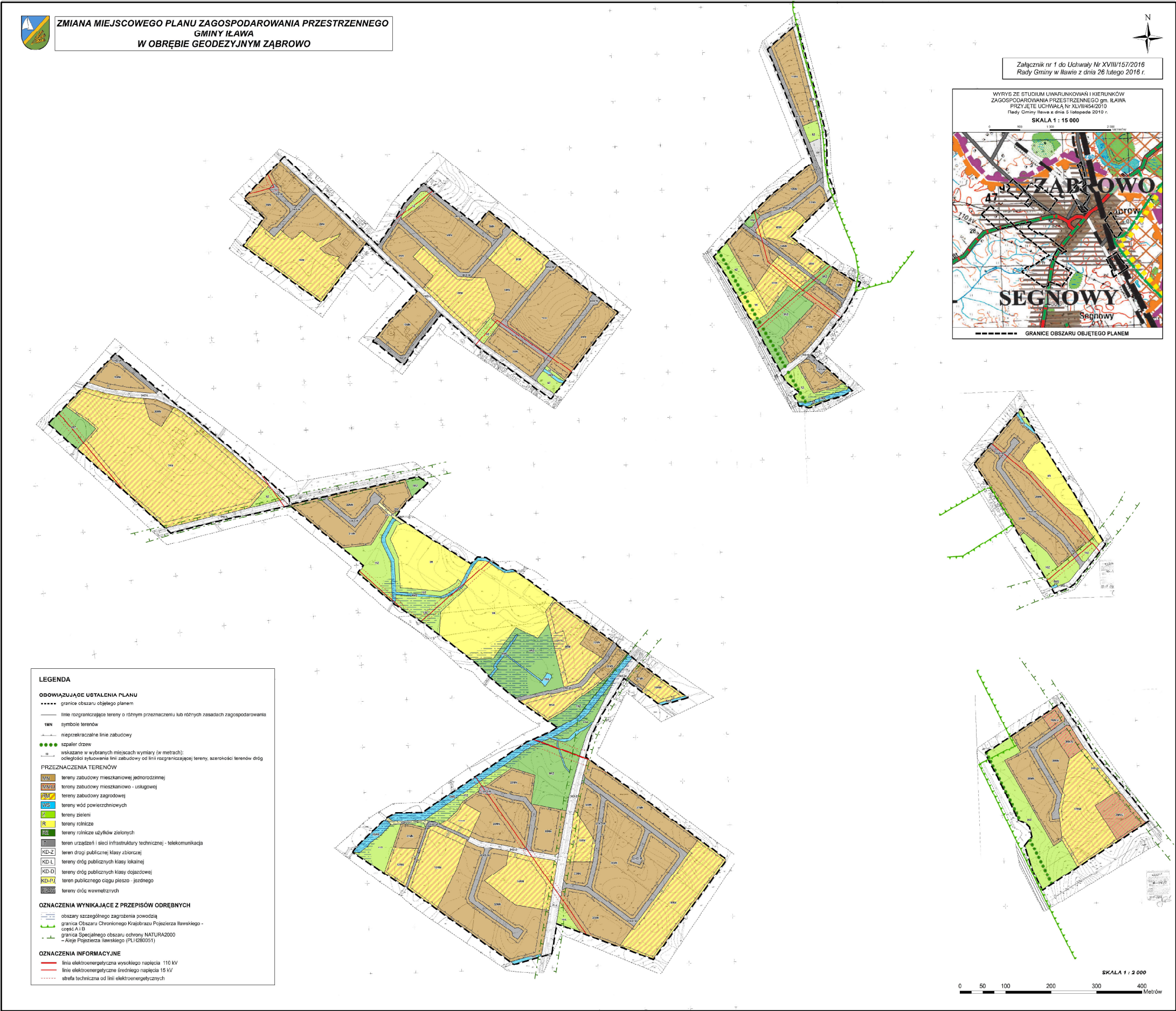
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Iławie oraz podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Piotrkowski



Załącznik Nr 2
do uchwały Rady Gminy Iława
Nr XVIII/157/2016
z dnia 26 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Iława rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr XXXVIII/384/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2015 r. do 17 listopada 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 1 grudnia 2015 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Rady Gminy Iława
Nr XVIII/157/2016
z dnia 26 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), Rada Gminy Iława rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Uzasadnienie do uchwały

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXVIII/384/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym, zwanej dalej „projektem zmiany planu miejscowego”.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Iława o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Iława o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława, przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. Rady Gminy Iława, - zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu zmiany planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Plan obejmuje pięć obszarów znajdujących się w miejscowości Ząbrowo w gminie Iława. Tereny znajdują się w zachodniej i południowej części miejscowości przy drodze do Gałdowa oraz Laseczna, w dolinie rzeki Osa, a także we wschodniej części miejscowości w pobliżu linii kolejowej w kierunku Prabut i drogi w kierunku Szymbarku. Obszary planu znajdują się w obrębie terenów rolnych, w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych o charakterze wiejskim oraz terenów komunikacyjnych. W obszarach objętych zmianą planu występują również tereny leśne i wód powierzchniowych. Wysokiej klasy grunty oraz tereny zagrożenia powodziową, uniemożliwiają wysokie zagęszczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej dla tego obszaru. Plan obejmuje powierzchnię około 87,89 ha.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto na rysunku planu wyznaczono lokalizację szpaleru drzew. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 5 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 13, uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały zapisy;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalane w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie zmiany planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych, tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały zapisy. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §11 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 25 sierpnia 2010 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 4 listopada 2015 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniu 9 października 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Iławie odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybył żaden mieszkaniec. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje planu zawarte w § 11 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę, oraz § 6, 10, 11 dotyczącym zapewnienia ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. Na terenie obszaru planu nie występują obszary głównych zbiorników wód podziemnych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu zmiany planu została przygotowana Prognoza oddziaływania zmiany planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu zmiany planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt zmiany planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 10 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wyznaczające do realizacji określonych funkcji.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Iława Uchwałą Nr XVII/143/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Iława Ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W celu oceny postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia programów realizacji gminnego programu rewitalizacji w oparciu o ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzję warunków zabudowy oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów. W gminie Iława obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r, które stanowi zamianę studium uchwalonego przez Radę Gminy Iława Uchwałą Nr XIX/146/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r oraz 24 plany miejscowego, które pokrywają całą powierzchnię gminy. Jeden z obowiązujących planów miejscowych, sporządzony w skali 1:25 000, obejmuje cały teren gminy wraz z 47 planami w skali 1:5000 na wszystkie jednostki osadnicze, sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późn. zm.). Na podstawie ww.

przepisów prawa sporządzono jeszcze trzy plany obowiązujące obecnie, które obejmują tereny Nowej Wsi, Siemian i Szalkowa. Pozostałe dwadzieścia planów zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowią one zamiany ww. planów sporządzonych na podstawie ustawy z 1994 r.

Analiza sytuacji planistycznej na przestrzeni lat 2001 – 2015, w wyniku zmian przepisów mających wpływ na zawartość i zakres zarówno studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego pozwoliła wyłonić obecny stan oraz potrzeby zmian związane z prowadzeniem polityki przestrzennej przez gminę. Część obowiązującego studium utraciła aktualność i wymaga zmian oraz uzupełnień, a 20% planów miejscowych nie stanowi gwarancji zachowania ładu przestrzennego na terenach objętych opracowaniem. Ponadto w wyniku zmian uwarunkowań opracowania te ze względu na datę ich powstania nie uwzględniają istniejącego stanu środowiskowego, w tym zagrożeń geologicznych i powodziowych.

W celu aktualizacji opracowań planistycznych i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa konieczne było sporządzenie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, który porządkuje i wyznacza w pierwszej kolejności plany do zmiany.

Tym samym, projekt zmiany miejscowego planu wypełnia zawarte zalecenia w Analizie poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań i sporządzenie zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz pozostałych aktów prawnych będących instrumentami realizacji ustaleń w dokumentach planistycznych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat w wysokości 1 569 753, 00 zł. Spowodowany jest przewyższeniem przez zyski kosztów związanych z budową infrastruktury oraz odszkodowań. Było to możliwe przez wytyczenie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i wpływów z opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości gruntowych i budynkowych.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt. 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego w dniu 21 grudnia 2009 r. Wójt Gminy Iława ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”, wpłynęło jednak 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zostały szczegółowo rozpatrzone wnioski złożone przez instytucje, w tym wymogi zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu został w dniu 4 kwietnia 2014 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie pozostałym 16 instytucji opiniującym i 15 uzgadniającym. Na przedłożony do zaopiniowania projekt zmiany planu w ustalonym 14 i 30 dniowym terminie odpowiedziało 11 instytucji opiniujących i 10 uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień ze względu na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze został przygotowany stosowny wniosek. W dniu 17 września 2015 r. projekt zmiany planu nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, odmowa została przesłana pismem nr GZ. tr. 057-602-772/14. Po korekcie projektu uwzględniającej uwagi Ministra, w dniu 9 października 2015 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o

wyłożeniu. W dniach od 19 października 2015 r. do dnia 17 listopada 2015 r. projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 1 grudnia 2015 r.

W trakcie zorganizowanej w dniu 10 listopada 2015 r. dyskusji publicznej na temat przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań nie wziął udział żaden mieszkaniec. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Wójt Gminy Iława w dniu 1 sierpnia 2015 r. wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza pozytywnie zaopiniowali wniosek Wójta. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie wyraził zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został skorygowany zgodnie z wytycznymi Ministra.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Koncentrując kształtowanie przestrzeni na zabudowie mieszkaniowo– usługowej, zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie zagrodowej, regulują w/w przeznaczenia terenów takimi parametrami jak: powierzchnia zabudowy działki, powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Obszar objęty zmianą planu ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Zmiana planu będzie obsługiwana przez drogi zbiorcze, lokalne wraz z drogą dojazdową oraz układ publicznych ciągów pieszo-jezdnymi i drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania nie posiada wybitnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Ustalenia projektu planu wprowadzają zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności. Planowana zabudowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków. Dotyczy to także wydolności układu komunikacyjnego, który ulegnie nieznacznej rozbudowie na bazie ulic zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Na obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowo- przeznacza się 50% powierzchni na powierzchnie biologicznie czynną. Obszary planu położone są częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu i obszaru natura 2000 „Aleje Pojezierza Iławskiego”.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Ząbrowo, została podjęta na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z czym cała procedura formalno-prawna została przeprowadzona na podstawie obowiązującego w dniu podjęcia uchwały aktu prawnego.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.