



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 kwietnia 2016 r.

Poz. 1690

UCHWAŁA NR XVIII/158/2016 RADY GMINY IŁAWA

z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi 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.) oraz na podstawie Uchwały Nr XII/111/2011 Rady Gminy Iława z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „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 wsi Ząbrowo, zwaną dalej planem.

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

3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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) zasady 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz pokrycie dachów;

- 10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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 miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu – w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego – część A i B;
- 2) zasięg Specjalnego obszaru ochrony NATURA 2000 – Aleje Pojezierza Iławskiego (PLH280051);

3. Następujące oznaczenia planu mają charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne;
- 2) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych.

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

- 1) **froncie działki** - część działki przylegającej do drogi, 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) **powierzchni zabudowy** – powierzchnia 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 itp.;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i uchwały Rady Gminy Iława;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu.
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **tył zabudowy** - część działki znajdująca się min. 2m za ścianą frontową budynku przeznaczonego na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 12) **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;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 14) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem mierzona od poziomemu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U**.

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

- 1) 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;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 3) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 4) realizację nowych wolnostojących garaży i wolnostojącej zabudowy gospodarczej, wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej;
- 5) zakaz zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi 15kV w pasie 16m, po 8m od osi linii;
- 6) 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 terenu oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 6) dla obszaru planu, położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B, obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.);
- 7) dla obszaru planu, położonego w Specjalnym obszarze ochrony NATURA2000 – PLH280051 - Aleje Pojezierza Iławskiego, obowiązuje postępowanie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880 z późn. zm.).

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż 1200 m² i szerokości frontu 30 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) 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;
- 3) 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;

§ 8. 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 przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają prowadzenie sieci w przyległych drogach publicznych 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 **zaopatrzenia w gaz** - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
- 4) 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%;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody 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;

6) 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) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) 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;

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

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne przyległe do terenu, zlokalizowane poza granicami planu miejscowego;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² 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 50m² 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 więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
- 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się.

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

§ 10. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15% dla terenu MN/U.

§ 11. 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 tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 6 m²;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na: obiektach małej architektury w tym na latarniach, na urządzeniach technicznych w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na dachach;

- 4) zakaz umieszczania więcej niż 2 sztuk tablic i urządzeń reklamowych na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 5) umieszczanie tablic i urządzeń 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.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

Teren o symbolu MN/U		
1	przeznaczenie	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2	przeznaczenie podstawowe	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 2) zabudowa usługowa.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza; 2) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą.
4	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów	1) lokalizacja nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii 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) 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 wegetację lub wody powierzchniowe; 6) wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny 0,01, b) maksymalny 0,5; 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;
	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	z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Hawie z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hawa (Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 11 poz. 196 z dnia 28 stycznia 2004 r.), na obszarze objętym planem.

§ 14. Wójt Gminy Iława przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

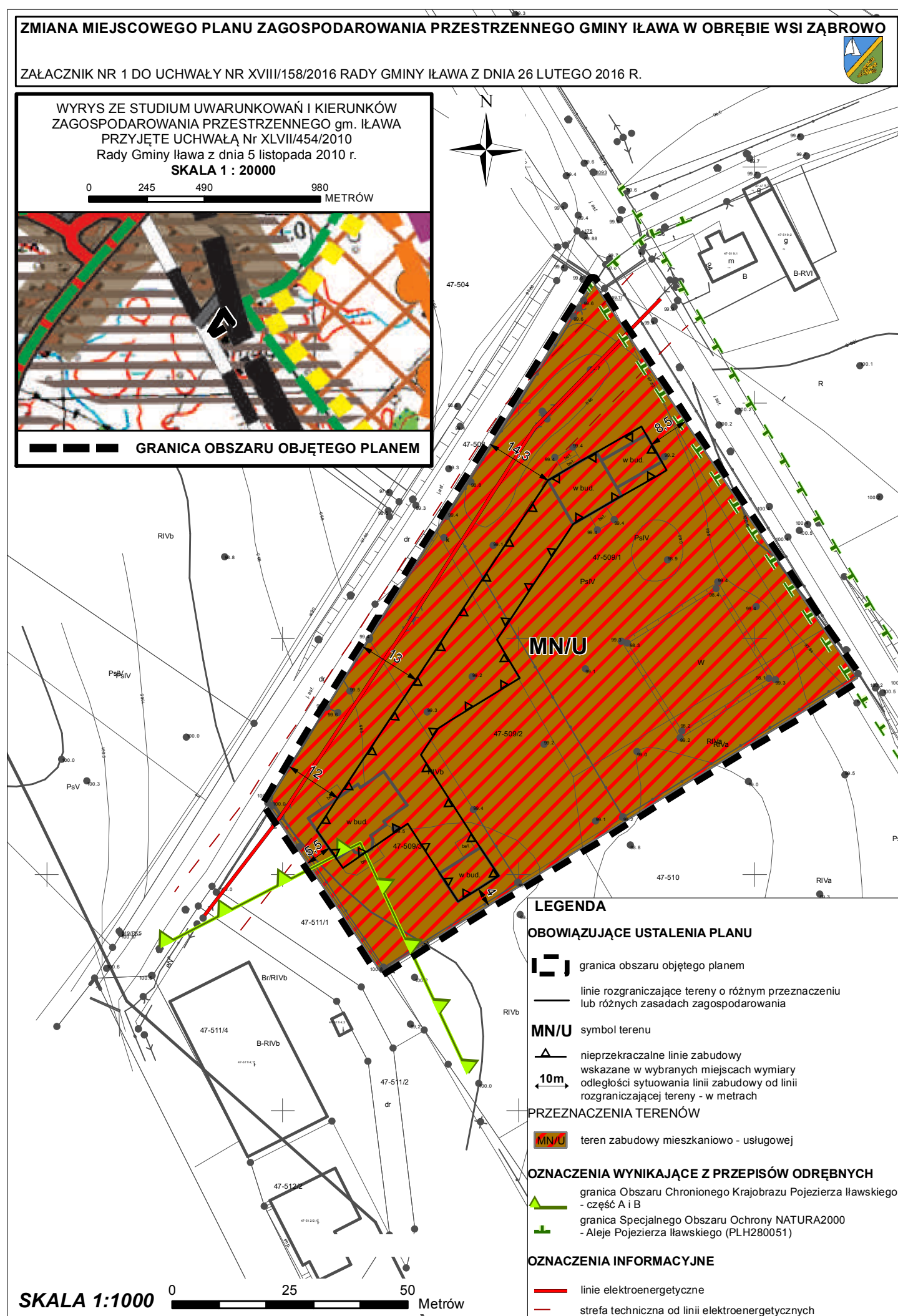
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

§ 16. 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.

§ 17. 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/158/2016
z dnia 26 lutego 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY IŁAWA
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

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 stwierdza, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 grudnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 14 stycznia 2016 r. W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Rady Gminy Iława
Nr XVIII/158/2016
z dnia 26 lutego 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY IŁAWA
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Iława w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo opracowano na podstawie uchwały Nr XII/111/2011 Rady Gminy Iława z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo. Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości dotyczących możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na terenach objętych przedmiotowym planem.

Plan obejmuje działki 509/1, 509/2 i 509/3 o powierzchni około 1 ha położone w południowo-wschodniej części miejscowości Ząbrowo. Teren przylega od północy do drogi lokalnej Ząbrowo-Kamionka oraz znajduje się w pobliżu stacji kolejowej w Ząbrowie zlokalizowanej na południe od obszaru planu. W południowo-wschodniej części planu znajduje się sztuczny zbiornik wodny, a od północy obszar przylega do szpaleru drzew chronionego w ramach alei będącej obszarem Natura 2000. W zachodniej części obszaru przebiega linia energetyczna średniego napięcia, a cały obszar jest przekształcony antropogenicznie i stanowi nieużytek.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława w obrębie wsi Ząbrowo opracowano zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława* przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/2010 Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r. Zgodnie z obowiązującym *Studium ...* obszar planu znajduje się w obrębie „terenów rozwojowych zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a miejscowość Ząbrowo znajduje się w tzw. strefie rolniczej (część zachodnia) i strefie krajobrazowej (część wschodnia), które tworzą miejscowości o charakterze rolniczym położone poza terenami chronionymi oraz w granicach terenów chronionych, w tym przypadku jest to obszar chronionego krajobrazu oraz aleje drzew objęte ochroną jako obszar Natura 2000.

Plan uwzględnia wnioski zawarte w przeprowadzonej Ocenie aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława (uchwała Nr XVII/143/2016 Rady Gminy Iława z dnia 29 stycznia 2016 r.). Wg analiz zawartych w w/w opracowaniu miejscowość Ząbrowo należy do grupy pięciu najliczniejszych miejscowości w gminie Iława w latach 2003 - 2014 i odnotowuje wzrost liczby ludności w tym samym przedziale czasowym.

Na obszarze objętym planem zidentyfikowano formy ochrony przyrody. Są to aleje drzew wzdłuż drogi w kierunku miejscowości Kamionka. Ponadto obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Iławskie. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają rozwiązania korzystne dla środowiska przyrodniczego. W ustaleniach planu obszar opracowania przeznaczony jest w całości pod rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej – jednorodzinnej wolnostojącej (teren oznaczony symbolem MN/U). Planowana zabudowa nie będzie zbyt intensywna gdyż w zapisach planu określono minimalną powierzchnię działek budowlanych na 1200 m². Poza tym na działkach ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50% co znacznie ograniczy potencjalną intensywność zabudowy. Zagwarantowanie zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchni biologicznie czynnej pozwoli ponadto zachować właściwe warunki retencji na terenach zurbanizowanych oraz właściwie kształtować układ urbanistyczny w obrębie zabudowy.

Zapisy planu umożliwią rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej przy zachowaniu istniejących walorów krajobrazowych, a także elementów środowiska przyrodniczego. W planie zostały ustalone zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem MN/U zostały określone szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania. Zapisy planu po uchwaleniu staną się podstawą prawną do wydawania decyzji administracyjnych, co pozwoli na uruchomienie procesów inwestycyjnych na jej obszarze, zgodnie z wyznaczonymi regulacjami przestrzennymi.

Ustalając przeznaczenie terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag w toku procedury planistycznej. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało umożliwione na etapie zbierania wniosków oraz w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko w dniach od 11 grudnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Wyznaczono termin składania uwag został do dnia 14 stycznia 2016 r., w tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Ponadto poza ustawowymi wymogami projekt planu był omawiany oraz prezentowany mieszkańcom na terenie m.in. miejscowości Ząbrowo, w trakcie wewnętrznych konsultacji społecznych, w pierwszym etapie jego sporządzania. W trakcie formułowania ustaleń planu oraz wyznaczania poszczególnych terenów i ich przeznaczeń uwzględniono wnioski, opinie i uzgodnienia otrzymane w trakcie procedury sporządzania projektu przedmiotowego planu.

W planie wyznaczono jeden teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz usługową. W trakcie prac projektowych uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Nadrzędnym zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, kulturowych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie zabezpieczenia możliwości inwestycyjnych oraz wspierania aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych, a także istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych w tym elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą mieć wpływ na otoczenie w związku z planowaną zabudową oraz jej funkcjonowaniem. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe występujące w granicach objętych planem oraz w jego otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne poszczególnych nieruchomości oraz miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury planistycznej zadbano o poszanowanie prawa własności.

W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono terenów dróg publicznych wyznaczonych dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Obsługa komunikacyjna odbywa się z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W planie dla terenu oznaczonego symbolem MN/U ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 15%.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, a także: prawo własności, potrzeby rozwoju inwestycyjnego terenów objętych planem, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i drogowej oraz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Celem planu jest przygotowanie terenów zapewniających rozwój funkcjonalno-przestrzenny zgodnie z polityką gminy określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława*. Dla planowanych funkcji plan ustala szczegółowe wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania, a także określa zasady dojazdu do terenu oraz rezerwy miejsc postojowych. Realizacja tych ustaleń pozwoli na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wymogami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W trakcie procedury sporządzenia projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, zgodnie z wymogami określonymi przepisami prawa. Do projektu planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia tj. do dnia 14 stycznia 2016 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia.