



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 17 sierpnia 2016 r.

Poz. 3363

### UCHWAŁA NR XXII/199/2016 RADY GMINY IŁAWA

z dnia 28 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice.**

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 2016 r. poz. 446), oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 778), 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/382/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice, 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 uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

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

2. Plan obejmuje obszary położone w obrębie geodezyjnym Rudzienice, których granice określone są na załączniku nr 1 składającego się z arkusza 1 i arkusza 2, stanowiącym rysunek planu.

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) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 zawarty na dwóch arkuszach, 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 zmianie miejscowego planu 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 obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) szpalery drzew;
- 7) wskazane w wybranych miejscach wymiary: odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 8) przeznaczenia terenów.

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

- 1) linie elektroenergetyczne;
- 2) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
- 3) zasady podziału na działki budowlane;
- 4) orientacyjny przebieg dróg oraz proponowany układ drogowy poza granicami obszaru objętego planem.

§ 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) **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;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i budowli, linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dojazd do terenu pojazdem samochodowym;
- 6) **ogólnym dostępie** – należy przez to rozumieć dostęp bez żadnych ograniczeń, w tym podmiotowych, organizacyjnych, finansowych i czasowych;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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.;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu przeznaczenie podstawowe terenu;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 13) **tylu zabudowy** – część działki znajdująca się minimum 2m za ścianą frontową budynku pełniącego funkcję zgodną z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 14) **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;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 778);
- 16) **wysokości budowliprzekrytej dachem** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 8) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 9) teren urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – infrastruktura elektroenergetyczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-GP**;

- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 14) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW-PR**;
- 15) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW-PJ**;
- 16) 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 i budowli przekrytych dachem przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) możliwość lokalizacji wolnostojących garaży i wolnostojącej zabudowy gospodarczej wyłącznie na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) zakaz zabudowy w strefie technicznej od linii elektroenergetycznych, tj. w pasie terenu o szerokości 16m - po 8m od osi linii elektroenergetycznej;
- 6) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15kV oraz niższym.

**§ 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 – 25MN**, standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MN/U – 16MN/U**, standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **1RM – 2RM**, standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 2, lit. a, b i c, nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 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.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami : **1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 1KS** 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) powierzchnie nowo wydzielanych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejsze niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 30 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 22 m dla zabudowy usługowej,

- c) 1800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 30 m dla zabudowy hotelowej;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od strony 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 działek 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.

**§ 9.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej**, ustala się:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-rowerowych, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy, z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP i 2KD-GP;
- 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) 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,
  - c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków** :
  - a) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji, odpowiednio sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 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;
- 9) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** :
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do **systemów komunikacji** ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L-3KD-L**, drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW-16KDW** oraz wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW-PJ – 3 KDW-PJ**;
- 2) szerokości terenów o których mowa w pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość niewydzielonych na rysunku planu wewnętrznych dróg dojazdowych nie mniejszą niż 4,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §11;
- 5) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-GP i 2KD-GP**;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a dla usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe w zabudowie hotelowej;
- 7) w przypadku łączenia funkcji, miejsca postojowe sumują się;
- 8) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania i stref ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 5 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 30,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 31 do 70,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 70.

**§ 11.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się;

- 1) do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia;
- 2) do czasu realizacji układu drogowego zapewniającego połączenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-W** z drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KD-W** dopuszcza się:
  - a) włączenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-W** do drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-GP**,

b) włączenie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-D** do drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-GP**.

**§ 12.** 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 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na: obiektach małej architektury, w tym na latarniach, na urządzeniach technicznych, w tym: na szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach;
- 4) zakazu umieszczania więcej niż 2 sztuk powierzchni reklamowych na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 5) umieszczanie nośników reklamowych w sposób nie powodujący 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.

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

1. 1%. – dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 1KS, 1KD-W – 16KD-W, 1KDW-PJ – 3KDW-PJ, 1KDW-PR – 19KDW-PR, 1IE, 1WS-2WS, 1Z – 16Z, 1ZI – 11ZI, 1ZL;**
2. 15% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. 15% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
4. 20% – dla terenów zabudowy usługowej.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 14.**

Tereny o symbolach: <b>1MN – 25MN</b>		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
3	przeznaczenie uzupełniające	1)usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki budowlanej; 2)garaże i zabudowa gospodarcza; 3)place, wewnętrzne drogi dojazdowe; 4)ciągi piesze i rowerowe; 5)zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą; 6)miejsca postojowe; 7)sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1)obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy; 2)maksymalna wysokość budynków oraz budowli przekrytych dachem nie większa niż 10 m; 3)maksymalna wysokość garaży i zabudowy gospodarczej nie większa niż 6 m; 4)liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, liczona wraz z poddaszem użytkowym;

		<p>5) minimalna powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 0,01% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7) 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 vegetację lub wody powierzchniowe;</p> <p>8) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimalny - 0,01,</p> <p>b) maksymalny - 0,3;</p> <p>9) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 30° do 45°;</p> <p>10) obowiązują miejsca postojowe zgodnie z § 10 ust 2 pkt 8, 9 i 10.</p>
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek	<p>1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;</p> <p>2) ustalenie pkt. 1 nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych.</p>
6	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek	<p>1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejsza niż 30 metrów, z dopuszczeniem odstępstwa:</p> <p>a) o nie więcej niż 10%,</p> <p>b) w przypadku lokalizacji działki przy placu do zawracania.</p>
7	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów	<p>1) nakaz sytuowania głównej kalenicy dachu budynku równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi usytuowanej od strony frontu działki budowlanej;</p> <p>2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;</p> <p>3) pokrycie dachów - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub materiałami naturalnymi.</p>
8	obsługa komunikacyjna	z terenów przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.

## § 15.

Tereny o symbolach: 1MN/U – 16MN/U		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2	przeznaczenie podstawowe	<p>1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;</p> <p>2) zabudowa usługowa - usług nieuciążliwe, w tym usługi publiczne.</p>
3	przeznaczenie uzupełniające	<p>1) garaże i zabudowa gospodarcza, zlokalizowana na tyłach zabudowy mieszkalnej lub usługowej, zgodnie z §5 uchwały;</p> <p>2) place, wewnętrzne drogi dojazdowe;</p> <p>3) ciągi piesze i rowerowe;</p> <p>4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą.</p>
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;</p> <p>2) maksymalna wysokość budynków oraz budowli przekrytych dachem nie większa niż 10 m;</p> <p>3) maksymalna wysokość garaży i zabudowy gospodarczej nie większa niż 6 m;</p> <p>4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, liczona wraz z poddaszem użytkowym;</p> <p>5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>6) 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</p>

		z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe; 7) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimalny - 0,01, b) maksymalny - 0,4; 8) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°; 9) funkcje, o których mowa w ust 2, można realizować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej; 10) obowiązują miejsca postojowe zgodnie z § 10 ust 2 pkt 8, 9 i 10.
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejsza niż 1200 m <sup>2</sup> ; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - nie mniejsza niż 1200 m <sup>2</sup> ; 3) dla zabudowy usługowej - nie mniejsza niż 1200 m <sup>2</sup> ; 4) dla zabudowy hotelowej - nie mniejsza niż 1800 m <sup>2</sup> ; 5) ustalenie pkt. 1-4 nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych.
6	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej - nie mniejsza niż 30 metrów, z dopuszczeniem odstępstwa: a) o nie więcej niż 10%, b) w przypadku lokalizacji działki przy placu do zawracania.
7	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz pokrycie dachów	1) nakaz usytuowania głównej kalenicy dachu budynku równoległe 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 lub materiałem dachówkopodobnym lub materiałami naturalnymi.
8	obsługa komunikacyjna	z terenów przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.

## § 16.

Tereny o symbolach: 1U – 3U		
1	przeznaczenie	tereny zabudowy usługowej.
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza; 2) place, wewnętrzne drogi dojazdowe; 3) ciągi piesze i rowerowe; 4) zieleń urządzonej 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 budynków oraz budowli przekrytych dachem nie większa niż 12 m; 3) maksymalna wysokość garaży i zabudowy gospodarczej nie większa niż 6 m; 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, liczona wraz z poddaszem użytkowym; 5) minimalna powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 0,01% powierzchni działki budowlanej; 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% 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; 8) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimalny - 0,01, b) maksymalny - 0,4; 9) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 30° do 45°; 10) obowiązują miejsca postojowe zgodnie z § 10 ust 2 pkt 8, 9 i 10.
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy usługowej - nie mniejsza niż 1300 m <sup>2</sup> , z zastrzeżeniem pkt 2; 2) ustalenie pkt. 1 nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych.
6	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy usługowej - 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 przy placu do zawracania.
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 lub materiałem dachówkopodobnym lub materiałami naturalnymi.
7	obsługa komunikacyjna	z terenów przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym.

## § 17.

Tereny o symbolach: <b>1RM</b> i <b>2RM</b>		
1	przeznaczenie	teren zabudowy zagrodowej.
2	przeznaczenie podstawowe	zabudowa zagrodowa.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) garaże i zabudowa gospodarcza; 2) place, wewnętrzne drogi dojazdowe; 3) ciągi piesze i rowerowe; 4) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą. 5) sztuczne zbiorniki wodne, szklarnie. 6) place, drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimalnej 6 m.
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy; 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne; 3) maksymalna wysokość budynków oraz budowli przekrytych dachem: a) z dachem dwu lub wielospadowym - nie większa niż 10 m; b) z dachem płaskim - nie większa niż 6 m; 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3 liczona wraz z poddaszem użytkowym; 5) minimalna powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 0,01% powierzchni działki budowlanej; 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% 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; 8) wskaźnik intensywności zabudowy:

		a) minimalny - 0,01, b) maksymalny - 0,4; 9) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie; 10) obowiązują miejsca postojowe zgodnie z § 10 ust 2 pkt 8, 9 i 10.
5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy zagrodowej - nie mniejsza niż 3000 m <sup>2</sup> , z zastrzeżeniem pkt 2; 2) ustalenie pkt. 1 nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych.
6	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek	1) dla zabudowy zagrodowej - 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 przy placu do zawracania.
7	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, za wyjątkiem budynków zabudowy zagrodowej; 2) kolory pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu; 3) pokrycie dachów - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub materiałami naturalnymi.
8	obsługa komunikacyjna	z terenów przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.

## § 18.

Tereny o symbolach: 1WS i 2WS		
1	przeznaczenie	tereny wód powierzchniowych.
2	przeznaczenie podstawowe	wody powierzchniowe.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) ciągi piesze i rowerowe; 2) obiekty inżynierii wodnej – mostki, kładki komunikacji pieszo-rowerowej;
4	zasady zagospodarowania terenów	teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny.

## § 19.

Tereny o symbolach: 1Z – 16Z		
1	przeznaczenie	tereny zieleni.
2	przeznaczenie podstawowe	zielen rekreacyjna.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) place zabaw i urządzenia rekreacyjno-sportowe na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni terenu; 2) parki i skwery; 3) zielen urządzona wraz z małą architekturą; 4) place, wewnętrzne drogi dojazdowe; 5) ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	1) dopuszcza się wydzielenie części terenu jako terenu zieleni rekreacyjnej należącego 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 wegetację lub wody powierzchniowe.

## § 20.

Tereny o symbolach: <b>1ZI – 11ZI</b>		
1	przeznaczenie	tereny zieleni
2	przeznaczenie podstawowe	zieleń izolacyjna.
3	przeznaczenie uzupełniające	ciągi piesze i rowerowe oraz drogi serwisowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	1) teren należy zachować w całości jako teren biologicznie czynny; 2) obowiązek zachowania istniejącego cieków wodnych na terenach: <b>7ZI - 11ZI</b> ; 3) obowiązek realizacji szpaleru drzew na terenie <b>3ZI</b> , zgodnie z rysunkiem planu; 4) obowiązek utworzenia ciągu pieszego wzdłuż linii brzegowej jeziora Łabędź na terenach <b>1ZI</b> i <b>2ZI</b> oraz wzdłuż linii brzegowej jeziora Kałdunek Mały na terenach <b>4ZI</b> i <b>6ZI</b> ; 5) ustala się liczbę pomostów na terenie: a) <b>1ZI</b> – nie większą niż 1, b) <b>2ZI</b> – nie większą niż 2, c) <b>4ZI</b> – nie większą niż 7, d) <b>6ZI</b> – nie większą niż 3, z zastrzeżeniem pkt 7; 6) odległość pomiędzy pomostami nie może być mniejsza niż 100 m.

## § 21.

Teren o symbolu: <b>1ZL</b>		
1	przeznaczenie	teren lasów.
2	przeznaczenie podstawowe	las.
3	przeznaczenie uzupełniające	ciągi piesze i rowerowe oraz drogi serwisowe.
4	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	ciągi piesze i rowerowe oraz drogi serwisowe dopuszczają się wyłącznie jako drogi i ścieżki leśne o nawierzchni przepuszczalnej dla wody, o przebiegu umożliwiającym prowadzenie gospodarki leśnej.

## § 22.

Teren o symbolu: <b>1IE</b>		
1	przeznaczenie	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2	przeznaczenie podstawowe	budynki i obiekty infrastruktury technicznej.
3	przeznaczenie uzupełniające	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 budynków oraz budowli przekrytych dachem nie większa niż 6 m; 3) minimalna powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 0,01% powierzchni działki budowlanej; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; 6) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie.

5	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek	nie mniejsza niż 500 m <sup>2</sup> , przy czym nie dotyczy to działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej.
6	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek	1) 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 przy placu do zawracania.
7	obsługa komunikacyjna	obsługa z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

## § 23.

Tereny o symbolach: <b>1KD-GP</b> i <b>2KD-GP</b>		
1	przeznaczenie	tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2	przeznaczenie podstawowe	drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego.
3	przeznaczenie uzupełniające	1) infrastruktura techniczna; 2) zieleń urządzona; 3) ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	1) lokalizacja dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

## § 24.

Tereny o symbolach: <b>1KD-L</b> – <b>3KD-L</b>		
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 dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

## § 25.

Teren o symbolu: <b>1KD-D</b>		
1	przeznaczenie	teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2	przeznaczenie podstawowe	droga publiczna 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, z zastrzeżeniem pkt 2; 2) dopuszcza się włączenie drogi, o której mowa pkt 1, do drogi zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem <b>2KD-GP</b> , pod warunkiem przebudowy zjazdu z drogi zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem <b>2KD-GP</b> ; 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących

		regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
--	--	---

## § 26.

Teren o symbolu: <b>IKS</b>		
1	przeznaczenie	teren komunikacji.
2	przeznaczenie podstawowe	teren komunikacji.
3	przeznaczenie uzupełniające	1)infrastruktura techniczna; 2)zielen urządzona; 3)ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

## § 27.

Tereny o symbolach: <b>1KD-W – 16KD-W</b>		
1	przeznaczenie	tereny dróg wewnętrznych.
2	przeznaczenie podstawowe	drogi wewnętrzne.
3	przeznaczenie uzupełniające	1)infrastruktury techniczna; 2)zielen urządzona; 3)ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	1)lokalizacja dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; 2)w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego; 3)na terenach oznaczonych symbolami: <b>2KD-W, 6KD-W, 7KD-W, 14KD-W, 15KD-W i 16KD-W</b> możliwość realizacji drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie; 4)obowiązuje ogólny dostęp.

## § 28.

Tereny o symbolach: <b>1KDW-PJ – 3KDW-PJ</b>		
1	przeznaczenie	tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
2	przeznaczenie podstawowe	ciągi pieszo-jezdne.
3	przeznaczenie uzupełniające	1)infrastruktury techniczna; 2)zielen urządzona; 3)ciągi piesze i rowerowe.
4	zasady zagospodarowania terenów	1)lokalizacja wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; 2)w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego; 3)możliwość realizacji drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie; 4)obowiązuje ogólny dostęp.

## § 29.

Tereny o symbolach: <b>1KDW-PR – 19KDW-PR</b>		
1	przeznaczenie	tereny wewnętrznych ciągów pieszo-rowerowych.

2	przeznaczenie podstawowe	ciągi pieszo-rowerowe.
3	przeznaczenie uzupełniające	1)infrastruktury techniczna; 2)zieleni urządzona.
4	zasady zagospodarowania terenów	1)lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; 2)obowiązuje ogólny dostęp.

**Rozdział 4.****PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§ 30.** Traci moc uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 11, poz. 196 z dnia 28 stycznia 2004 r.), na obszarze objętym planem.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Roman Piotrkowski**

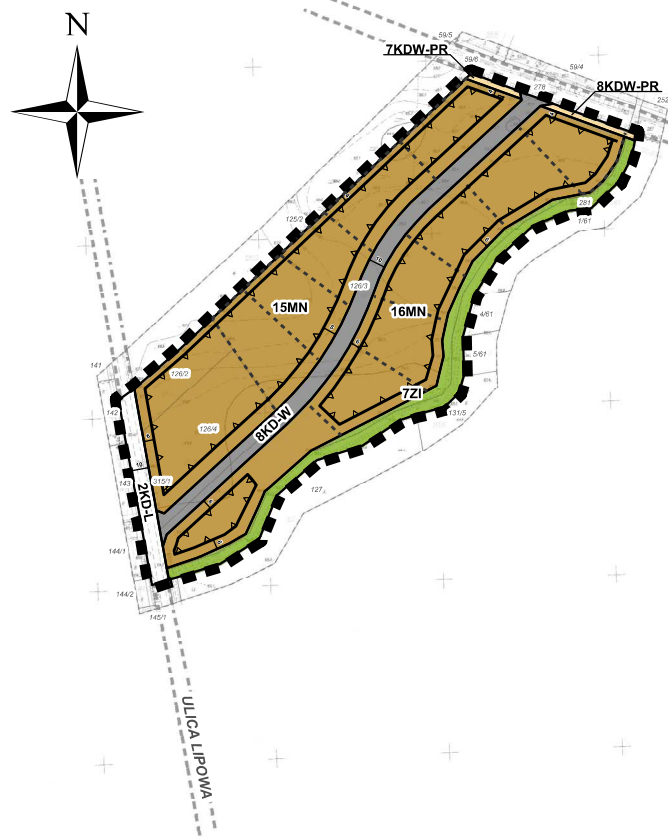


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RUDZIENICE**

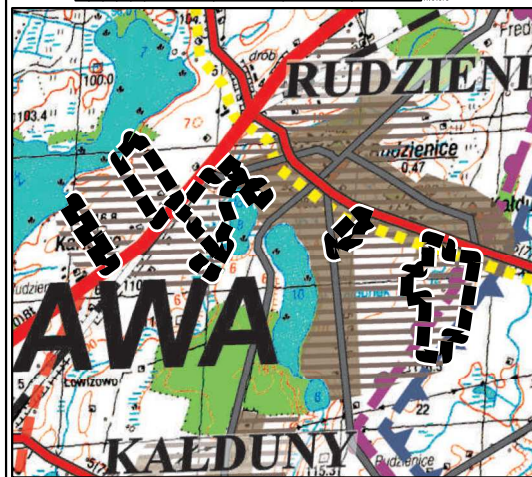
ARKUSZ 2 Z 2



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXII/199/2016  
RADY GMINY IŁAWA  
Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gm. IŁAWA  
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ Nr XLVII/454/2010  
Rady Gminy Iława z dnia 5 listopada 2010 r.  
SKALA 1 : 25000



GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

<b>KOMUNIKACJA</b>		<b>TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY</b>	
GRANICA GMINY I GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM	DRÓG KRAJOWE	WIECZOWOŚĆ	
GRANICE GMIN SĄSIEDZICH	DRÓG POWIATOWE	TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY	
TERENY ROLNE	DRÓG GMINNE	WIECZOWOŚĆ/URLODOWOŚĆ	
WODY	ULICA KOLEJOWA	<b>TURYSTYKA</b>	
ŁĄSKA		PROJEKTOWANE TRASY ROWEROWE	
<b>ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</b>			
TERENY MAŁO ODPORNE NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ			
TERENY O WYSOKIM STOPNIU WRAŻLIWOŚCI NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ			

**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granicze obszarów objętych planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1MN symbole terenów
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- szpalery drzew
- wskazane w wybranych miejscach wymiary: odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg

**PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- U tereny zabudowy usługowej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- WS tereny wód powierzchniowych
- Z tereny zieleni
- ZI tereny zieleni izolacyjnej
- IE teren urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - infrastruktura elektroenergetyczna
- KD-GP tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-W-PJ tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych
- KD-W-PR tereny wewnętrznych ciągów pieszo-rollerowych
- KD-W tereny dróg wewnętrznych

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- linie elektroenergetyczne
- strefa techniczna od linii elektroenergetycznych
- zasady podziału na działki budowlane
- orientacyjny przebieg dróg oraz proponowany układ drogowy poza granicami obszaru objętego planem

SKALA 1:2000 pomniejszenie do formatu A3 do celów publikacji



Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXII/199/2016  
Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 roku

**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 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Iława stwierdza, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 20 listopada 2015 roku do 11 grudnia 2015 roku oraz ponownie w terminie od dnia 05 maja 2016 r. do dnia 27 maja 2016 r. Uwagi do projektu planu można było składać: w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do dnia 25 grudnia 2015 r. oraz w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do dnia 10 czerwca 2016 r. W obu wyznaczonych terminach składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXII/199/2016  
Rady Gminy Iława z dnia 28 czerwca 2016 roku

**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 geodezyjnym Rudzienice.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice opracowano na podstawie uchwały Nr XXXVIII/382/09 Rady Gminy Iława z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice. Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości dotyczących możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na terenach objętych przedmiotowym planem.

Plan obejmuje pięć obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu z 2009 roku, znajdujących się w miejscowości Rudzienice w gminie Iława. Obszary te znajdują się zarówno w rejonie przysiółka Karłowo w zachodniej części miejscowości w pobliżu Jeziora Łabędź, jak i w jej centralnej części w rejonie drogi krajowej nr 16, linii kolejowej w kierunku Ostródy oraz Jeziora Kałdunek Mały, oraz w jej wschodniej części w przysiółku Kałdunki. Łącznie obszar planu wynosi około 80 ha.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Iława w obrębie geodezyjnym Rudzienice 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...* obszary objęte planem znajdują się w obrębie „terenów rozwojowych zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a miejscowość Rudzienice znajduje się w tzw. strefie rolniczo-gospodarczej, którą tworzą miejscowości o charakterze rolniczym położone poza terenami chronionymi.

Plan uwzględni 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 tereny położone w Rudzienicach zostały zaliczone do terenów o największej presji inwestycyjnej, a cała miejscowość Rudzienice odnotowuje wzrost liczby ludności w poszczególnych latach od 2003 r. do 2014 r. (z niewielkimi spadkami w latach 2013-2014).

Na obszarze opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie zlokalizowano żadnych obiektów i obszarów podlegających ochronie w myśl ustawy o *ochronie przyrody* (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.). Tereny w większości są użytkowane rolniczo jako grunty orne lub łąki i pastwiska, a tylko w niewielkim stopniu są zabudowane oraz znajdują się tutaj także tereny leśne i wód powierzchniowych. 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 obszary opracowania przeznaczone są pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, w tym także związanej z usługami sportu i rekreacji oraz turystyki. Planowana zabudowa nie będzie zbyt intensywna gdyż określono minimalne powierzchnie działek budowlanych na 1200 – 1800 m<sup>2</sup> w zależności od realizowanego przeznaczenia. Poza tym na działkach wskazano stosunkowo duży udział powierzchni biologicznie czynnej co znacznie ograniczy potencjalną intensywność zabudowy. Postulaty ekofizjograficzne o dużym udziale zieleni na terenach mieszkaniowych zostały spełnione. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej przeznacza się od 40% do 50% powierzchni na powierzchnię biologicznie czynną. Zagwarantowanie na takim poziomie powierzchni biologicznie czynnej w ustaleniach planu pozwoli zachować właściwe warunki retencji na terenach zurbanizowanych oraz właściwie kształtować układ urbanistyczny w obrębie zabudowy. Ponadto w granicach obszaru objętego planem wyznaczono wiele obszarów zieleni, które zachowują najcenniejsze obszary pod względem przyrodniczym i

krajobrazowym oraz stanowią strefy ochronne w otoczeniu jezior czy w obniżeniach dolinnych. Tereny zieleni izolują także planowaną zabudowę od potencjalnych uciążliwości od drogi krajowej.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się gruntu klasy III, które w toku procedury planistycznej uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze (Decyzja IG.I.7151.27.2015 z dnia 6 października 2015 r.)

Zapisy planu umożliwią rozwój funkcji mieszkaniowej (zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej) m.in. w okolicach Jeziora Kałdunek Mały oraz Jeziora Łabędź przy zachowaniu istniejących walorów krajobrazowych, a także elementów środowiska przyrodniczego. W planie zostały wyznaczone tereny stanowiące naturalną otulinę linii brzegowej w/w jezior oraz niezbędna infrastruktura komunikacyjna dla obsługi przyszłych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych. Dla poszczególnych terenów zostały określone szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Zmiana planu po uchwaleniu stanie się podstawą prawną do wydawania decyzji administracyjnych, co pozwoli na uruchomienie procesów inwestycyjnych na jej obszarze, zgodnie z wyznaczonymi regulacjami przestrzennymi.

Ustalając przeznaczenia terenów 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 20 listopada 2015 roku do 11 grudnia 2015 roku oraz ponownie w dniach od 5 maja 2016 r. do dnia 27 maja 2016 r. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 25 grudnia 2015 r. (w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu) oraz do dnia 10 czerwca 2016 r. (w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu). W obu wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne uwagi. Ponadto poza ustawowymi wymogami projekt planu był omawiany oraz prezentowany mieszkańcom na terenie m.in. miejscowości Rudzienice, 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 tereny inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową, a także teren przeznaczony pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyka). Ponadto wyznaczono tereny wód powierzchniowych, zieleni, zieleni izolacyjnej, lasów, a także tereny przeznaczone na komunikację: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy lokalnej i klasy dojazdowej oraz tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, wewnętrznych ciągów pieszo-rowerowych i dróg wewnętrznych. 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 2016 r. poz. 778). Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, w tym również w zakresie 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. Wyznaczone w obszarze planu drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, prowadzone są częściowo na terenach gminnych, częściowo na terenach prywatnych, ze szczególnym uwzględnieniem sprawiedliwego traktowania podmiotów oraz koniecznych i uzasadnionych nakładów finansowych ponoszonych przez poszczególne podmioty.

Tereny wyznaczonych dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP), klasy lokalnej (KD-L), klasy dojazdowej (KD-D) oraz teren komunikacyjny (KS) stanowią tereny wyznaczone dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Realizacja i utrzymanie tych terenów będzie zadaniem gminy i będzie wiązało się z przeznaczeniem na te cele publicznych nakładów finansowych.

W planie ustalono stawki procentowe stanowiące 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.

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 terenów 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. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 20 listopada 2015 roku do 11 grudnia 2015 roku oraz ponownie w terminie od dnia 05 maja 2016 r. do dnia 27 maja 2016 r. Uwagi do projektu planu można było składać: w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do dnia 25 grudnia 2015 r. oraz w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do dnia 10 czerwca 2016 r. W obu wyznaczonych terminach składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

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.