



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 25 listopada 2024 r.

Poz. 5117

UCHWAŁA NR VII/47/24 RADY GMINY IŁOWO-OSADA

z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Iłowo-Osada, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr X/52/19 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Iłowo-Osada, Narzym, Białuty, Wierzbowo, Mansfeldy-Gajówki, Kraszewo.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały i obowiązują w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) wymiarowania wyrażonego w metrach
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100,
- 2) stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska",
- 4) fragmentu granicy aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada,
- 5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 4 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 5 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren elementarny – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może współwystępować z przeznaczeniem podstawowym, ale nie może uniemożliwiać jego realizacji w odniesieniu do działki budowlanej. Nie może naruszać przepisów odrębnych w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) DJP - duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, których współczynnik przeliczenia sztuk zwierząt na sztuki rzeczywiste określają przepisy odrębne,
- 10) zespół budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana przylega bezpośrednio do ściany budynku bezpośrednio sąsiadującego.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- 3) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) IG – teren gazownictwa,
- 7) IW – teren wodociągów,
- 8) KDG – teren dróg głównych,
- 9) KDL – teren dróg lokalnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz innych obiektów kubaturowych.

4. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych.

5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych

i szyldów na terenach oznaczonych symbolem ZN.

2) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

6. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W graniach planu, występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków o nr ew.: AZP 36-59/15, AZP 36-59/16, AZP 36-59/17, AZP 36-59/18, AZP 36-59/19, AZP 36-59/20, przedstawione na rysunku planu – załącznik nr 1. W granicach ww. stanowisk zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.

2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolem:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) RZM i RZ – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

4. Ustala się, by działalność rolnicza była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

1) elektrowni wiatrowych,

2) zakładów stwarzających zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**.

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.
- 3) Przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa szeregowa
- 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
- 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,45.
- 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m²
- 10) Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m.
- 11) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: do dwóch, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 12) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 13) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych, jednospadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 15) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
- 16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.
- 17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m², a dla zabudowy bliźniaczej: 600 m².

2. Tereny **zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) dwóch budynków gospodarczych,
 - c) dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące
 - d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.

- 4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.
- 7) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: nie więcej niż 40 DJP
- 8) Dopuszcza się lokalizację dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenów nienaruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych.
- 9) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
- 10) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3.
- 11) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%.
- 12) Minimalny udział powierzchni biologicznie: 50%.
- 13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m².
- 14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420 m².
- 15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420 m².
- 16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 250 m².
- 17) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 9 m.
- 18) Wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej – nie więcej niż 12 m.
- 19) Wysokość zabudowy inwentarskiej – nie więcej niż 12 m.
- 20) Wysokość silosów i obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 20 m.
- 21) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 22) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – do dwóch, z drugą w poddaszu użytkowym.
- 23) Ilość kondygnacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: jedna.
- 24) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 25) Zadaszenia zabudowy innej niż budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.
- 26) Rodzaj i kolorystyka dachu budynków mieszkalnych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
- 27) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 28) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
- 29) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 30) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
- 31) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny
- 32) Min. powierzchnia działki budowlanej: 3000 m².

3. Tereny **zabudowy związanej z rolnictwem**, oznaczony symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z rolnictwem.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) dwóch budynków gospodarczych,
 - c) dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące
 - d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.
- 4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.
- 7) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.
- 8) Dopuszcza się realizację dojazdów do nieruchomości oraz miejsc postojowych niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, nie naruszając przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych.
- 9) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: nie więcej niż 60 DJP
- 10) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,001.
- 11) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,07.
- 12) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 6%.
- 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%.
- 14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m².
- 15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420 m².
- 16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420 m².
- 17) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 250 m².
- 18) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 9 m.
- 19) Wysokość zabudowy gospodarczej garażowej – nie więcej niż 12 m.
- 20) Wysokość zabudowy inwentarskiej – nie więcej niż 12 m.
- 21) Wysokość silosów i obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 20 m.
- 22) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 23) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – do dwóch, z drugą w poddaszu użytkowym.
- 24) Ilość kondygnacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: jedna.
- 25) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 26) Zadaszenia zabudowy innej niż budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.
- 27) Rodzaj i kolorystyka dachu budynków mieszkalnych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.

28) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.

29) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi

30) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.

31) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

32) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

33) Min. powierzchnia działki budowlanej: 35000 m².

4. Tereny **zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN**.

1) Przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

2) Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych.

5) Na terenie 2ZN ustala się zachowanie drożności przepustu.

6) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Teren **gazownictwa** oznaczony symbolem: **1IG**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

b) ogrodzeń.

4) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się.

5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8.

6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.

7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

8) Wysokość zabudowy: do 8 m.

6. Teren **wodociągów** oznaczony symbolem: **1IW**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów.

2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,

3) Dopuszcza się lokalizację:

a) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,

b) ogrodzeń.

4) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się.

5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8.

- 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 8) Wysokość zabudowy: do 8 m.

7. Tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolem: **1KR, 2KR, 3KR**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Teren **dróg głównych**, oznaczony symbolem **1KDG**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jako zmienną, min. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Tereny **drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **1KDL**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jako zmienną, min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

11. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W planie występuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, oznaczoną na rysunku planu. Szerokość strefy wynosi 35 m w obie strony od osi gazociągu i jest ona przedstawiona na rysunku planu. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, obiektów zakładów przemysłowych

i parkingów w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu. Dla pozostałych obiektów budowlanych w strefie występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 planowana jest strefa kontrolowana o szerokości 6 m, która w całości zawiera się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1IW występują strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody. W granicach strefy mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne w tym ustalone zakazy

i nakazy w odpowiedniej decyzji właściwego zarządu zlewni.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru, a także poprzez komunikację drogową wewnętrzną, oznaczoną symbolami 1KR, 2KR, 3KR oraz drogę publiczną główną oznaczoną symbolem 1KDG i drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 1KDL.

2. Ustala się parametry dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie

z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu:

1) Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi

w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi

z zastrzeżeniem §13 ust.2.

5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.

6) Wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN w terenach dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci na terenach dróg publicznych na zasadach i zgodnie

z przepisami odrębnymi.

8) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń elektroenergetycznych na terenach

w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.

9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym.

10) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

12) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.

13) Na terenach MN, RZM i RZ dopuszcza się uzupełnianie zasilania zabudowy w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii zgodnie

z przepisami odrębnymi.

14) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

15) Na terenie 1RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 1KDG, planowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5MPa, wraz ze strefą kontrolowaną szerokości

6 m (po 3 m od osi gazociągu), która się w całości zawiera w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

16) W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

17) W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,

b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,

c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem IG, 1KDG oraz 1KDL stanowią ustalone w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem IIW stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej. W graniach Aglomeracji Działdowo odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 14. W graniach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

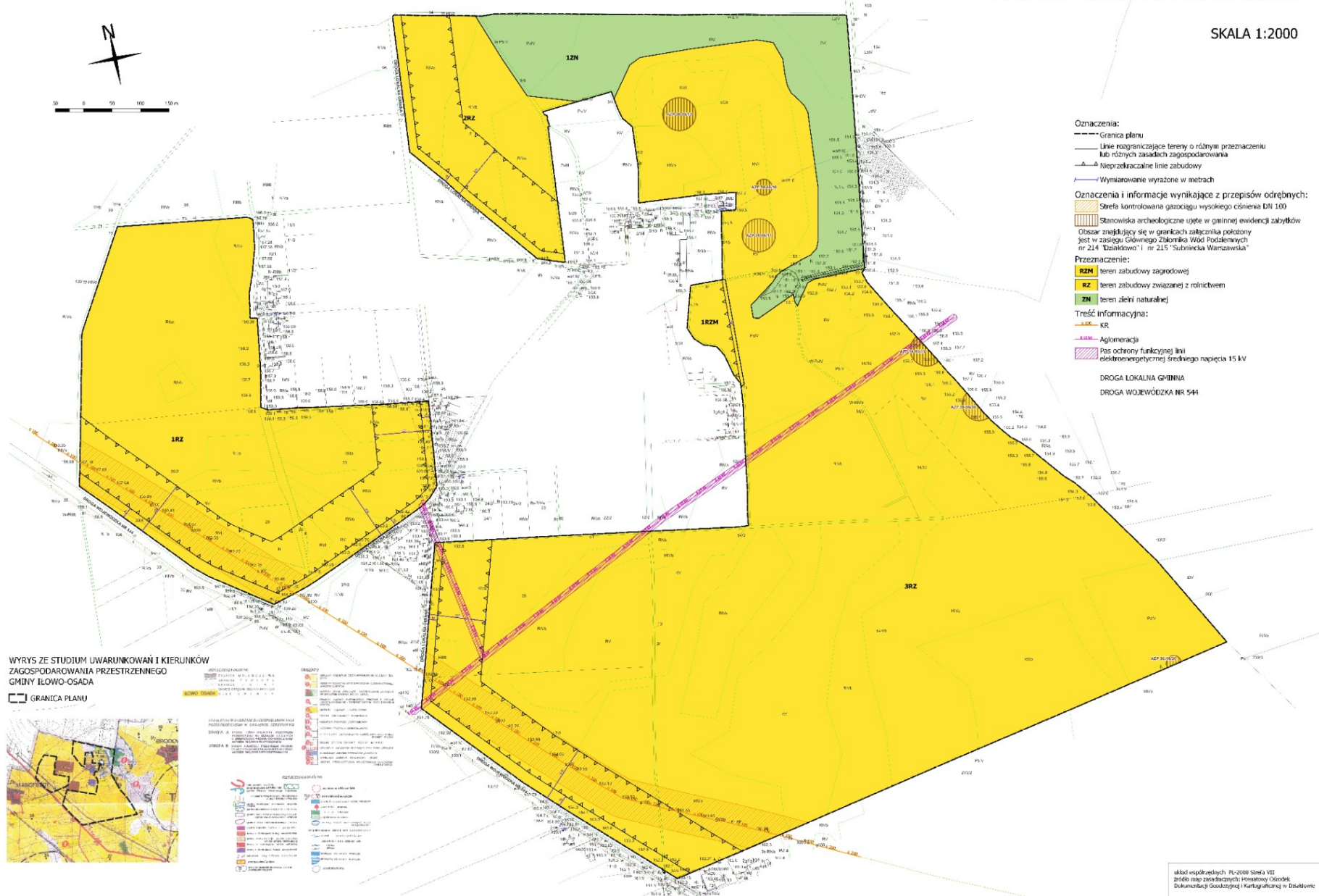
§ 18. W granicach planu tracą moc zapisy Uchwały Rady Gminy w Iłowie-Osadle nr X/99/2003

z dnia 15.12.2003 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego nr 34 poz. 445 z dnia 18.03.2004 r.

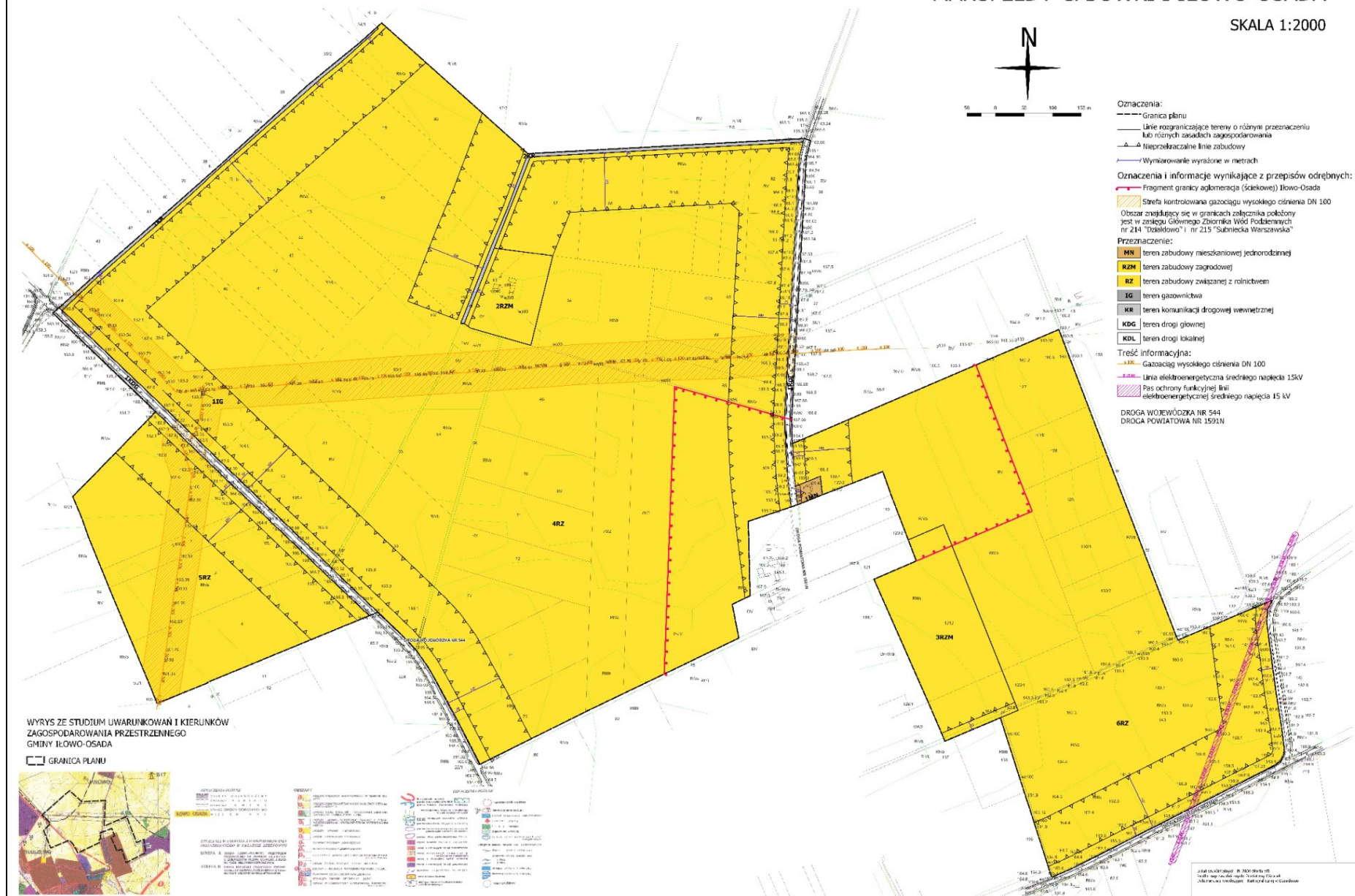
Przewodniczący Rady Gminy

Teresa Świątkowska

SKALA 1:2000



SKALA 1:2000



RYСУNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH MANSFELDY-GAJÓWKI I IŁOWO-OSADA SKALA 1:2000

Oznaczenia:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiary wyrażone w metrach

Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

- Fragment granicy aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada
- srebra ochrony bezpośredniej od ujęcia wody

Przeznaczenie:

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- RZ** teren zabudowy związanej z rolnictwem
- ZN** teren zielni naturalnej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IW** teren wodociągów

Treść informacyjna:

- E 15 kV** Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

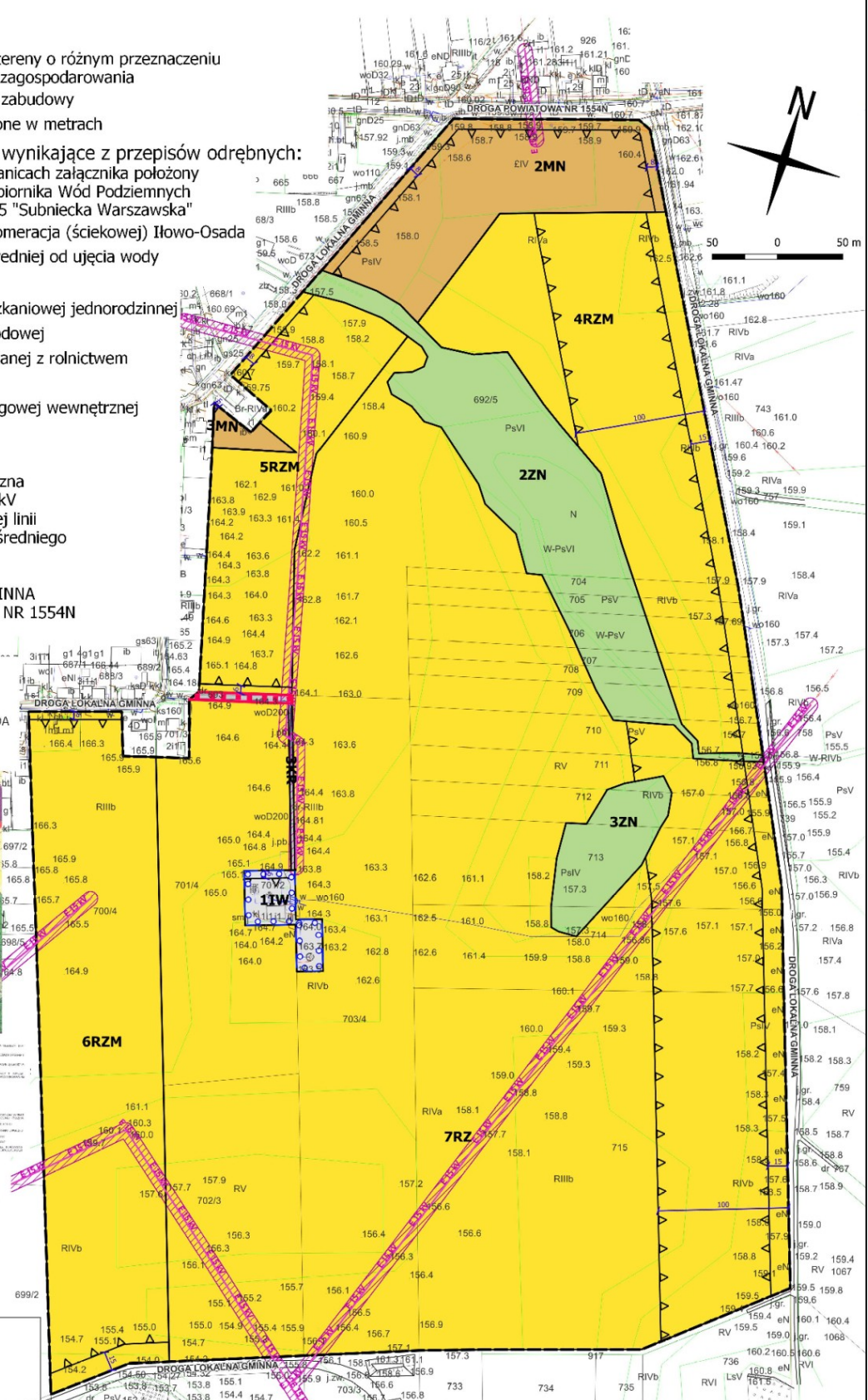
DROGA LOKALNA GMINNA
DROGA POWIATOWA NR 1554N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA

GRANICA PLANU



układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych:
Powiatowy Urząd
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Działowie



**Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VII/47/24
Rady Gminy Iłowo-Osada
z dnia 24 lipca 2024 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Iłowo-Osada postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada, uchwalonego uchwałą Nr V/14/15 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 stycznia 2015 r.
2. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W granicach planu, zgodnie z § 12 ust 2 teren oznaczony w rysunku planu symbolem **1IW** stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym
5. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VII/47/24

Rady Gminy Iłowo-Osada

z dnia 24 lipca 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr VII/47/24 Rady Gminy Iłowo-Osada
z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada.**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), **tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w § 4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 5, oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 8.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w § 7.
W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
Dodatkowo w § 11 określono zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (w tym, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - W granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych – stanowiska archeologiczne dla których plan ustala ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada.
- Dotychczas Wójt Gminy Iłowo-Osada nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że plan będzie miał ograniczony, pozytywny wpływ na budżet gminy.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Iłowo-Osada niniejszej uchwały jest uzasadnione.