



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2445

UCHWAŁA NR XXVII/224/26 RADY GMINY IŁAWA

z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz Uchwały Nr VII/47/24 Rady Gminy Iława z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec, Rada Gminy Iława, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze od nr 1 do nr 3.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu, zatytułowany jako: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec”, stanowiący Załącznik nr 1 arkusze nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały, sporządzony w następujących skalach:
 - a) arkusze nr 1 i nr 2 w skali 1:1000,
 - b) arkusz nr 3 w skali 1:2000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Iława, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

2. Część graficzna obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy obszaru objętego planem,

- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
- e) zabytku nieruchomego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
- f) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN 100 kV,
- g) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV,
- h) pasa ochrony funkcyjnej wokół istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej nn 0,4 kV;

2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

- a) obszaru stanowiska archeologicznego AZP 28-052.

3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, a na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 1IK, 2IK, obszar poza którym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 5) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 6) **kalenicy głównej** – należy przez to rozumieć kalenice dominujące, tj. albo kalenicę dłuższą budynku, albo kalenicę wyższą zlokalizowaną w pierwszej linii od drogi dojazdowej obsługującej działkę budowlaną;
- 7) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, umożliwiającym uprawę roślin;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) IK – teren kanalizacji;
- 9) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 10) W – teren wód;
- 11) L – teren lasu;
- 12) ZN – teren zieleni naturalnej;

13) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu oraz przepisami odrębnymi, w tym od strony lasu z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie rowów melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RZM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym 1U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - f) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

2. Obszar planu położony jest poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:

- 1) w zasięgu arkusza nr 1:
 - a) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 1210N (ul. Rumiankowa),
 - b) przyległa do granicy planu publiczna droga gminna nr 146052N (ul. Różana);
- 2) w zasięgu arkusza nr 2: publiczna droga gminna nr 146052N (ul. Konwaliowa), oznaczona w planie symbolem 1KDL bezpośrednio oraz poprzez tereny dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolami 1KDD oraz 2KDD;
- 3) w zasięgu arkusza nr 3:
 - a) przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 1313N (ul. Bukowa),
 - b) przyległa do granicy planu publiczna droga gminna nr 146053N (ul. Jaśminowa),
 - c) przyległa do granicy planu publiczna droga gminna nr 146015N (ul. Tulipanowa),
 - d) przyległa do granicy planu publiczna droga gminna nr 146091N (ul. Liliowa),
 - e) publiczna droga gminna nr 146090N (ul. Klonowa), oznaczona w planie symbolem 2KDL,
 - f) istniejące oraz projektowane tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR,
 - g) tereny dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych w planie symbolem literowym MNW, ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych w planie symbolem literowym MNW-U, ustala się:
 - a) minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
 - b) minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal mieszkalny i minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) minimum 2,0 miejsca do parkowania, przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usług;
- 3) dla terenów usług, oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 2U, 3U ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania, przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usług;
- 4) dla terenu usług, oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1U, ustala się minimum 10,0 miejsc do parkowania, przypadających na teren;
- 5) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych w planie symbolem literowym RZM, ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na jeden budynek mieszkalny, realizowany w ramach zabudowy zagrodowej oraz minimum 1,0 miejsce do parkowania, przypadające na 2 miejsca noclegowe usług agroturystyki;
- 6) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD, KR, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem MNW, MNW-U, U, IK, RZM, W, ZN, ZP

wzdłuż granic działek budowlanych lub granic terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;

- 3) zasady określone w pkt. 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN 110 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 18,5 m od osi linii po każdej ze stron;
- 5) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m od osi linii po każdej ze stron;
- 6) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej nn 0,4 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m od osi linii po każdej ze stron;
- 7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie

z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 028-052, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zachowuje się zabytek nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) nakazuje się ochronę zabytku wymienionego w pkt 3, poprzez zachowanie historycznej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu, a także zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki pokrycia dachowego oraz elewacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 28-052 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla gruntów leśnych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dla terenów zlokalizowanych przy granicy z użytkami leśnymi, lokalizacja zabudowy w odległości, wynikającej z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 18,5 m od osi linii w obie strony dla sieci wysokiego napięcia, 7,0 m od osi linii w obie strony dla sieci średniego napięcia i 3,5 m od osi linii w obie strony dla sieci niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi;
- 4) dla obszaru stanowiska archeologicznego AZP 28-052, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) dla zabytku nieruchomego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ust. 1 pkt. 4.

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny oznaczone w planie symbolami: 1U, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1ZP.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dotyczącymi terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 17MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;

2) na terenie oznaczonym w planie symbolem 3MNW, 11MNW, 15MNW, 16MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;

3) na terenie oznaczonym w planie symbolem 6MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 800 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 7 m;

4) na terenie oznaczonym w planie symbolem 9MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1100 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;

5) na terenie oznaczonym w planie symbolem 10MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1100 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 18 m;

6) na terenie w planie symbolem 14MNW, 18MNW:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 800 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;

7) na terenach oznaczonych w planie symbolem od 1MNW-U do 4MNW-U:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych; 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;

8) na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 50 m;

9) na terenie oznaczonym w planie symbolem 2U:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;

10) na terenie oznaczonym w planie symbolem 3U:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 9 m;

11) na terenach oznaczonych w planie symbolem od 1RZM do 4RZM, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MNW, MNW-U, U, KR, RZM – 30%;
- 2) pozostałe tereny – 0,01%.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **MNW**.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1MNW do 18MNW:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach 10MNW oraz 14MNW, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 28-052, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 1 pkt 2;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 14MNW, 18MNW, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników,
 - c) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na jednej działce budowlanej,
 - d) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - e) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - f) altany realizować jako wolnostojące,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, z dopuszczeniem odchylenia +/- 10%, przy czym dla działek narożnych nie ustala się,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) dopuszcza się realizację dachów zielonych oraz solarnych (fotowoltaicznych) o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 40°,
 - f) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, z dopuszczeniem odchylenia +/- 10%, przy czym dla działek narożnych nie ustala się,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) dopuszcza się realizację dachów zielonych oraz solarnych (fotowoltaicznych) o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 40°,
 - e) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości, płyty warstwowe lub inne materiały o podobnych właściwościach technicznych,
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 18,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW - 1200 m²;
- 11) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym **MNW-U**:

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1MNW-U do 5MNW-U:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie terenu, w granicach jednej działki budowlanej, realizować łącznie lub zamiennie;
- 4) usługi realizować jako nieuciążliwe;
- 5) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oraz usług biurowych i administracji;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem: 5MNW-U dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników,
 - c) budynki mieszkalne i mieszalno-usługowe realizować w formie wolnostojącej,
 - d) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub jako zespół połączonych ze sobą obiektów,
 - e) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - f) budynki gospodarcze, wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - g) altany realizować jako wolnostojące,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usług, budynków mieszkalno-usługowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, z dopuszczeniem odchylenia +/- 10%, przy czym dla działek narożnych nie ustala się;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) dopuszcza się realizację dachów zielonych oraz solarnych (fotowoltaicznych) o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 40°,
 - f) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,

- g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, z dopuszczeniem odchylenia +/- 10%, przy czym dla działek narożnych nie ustala się,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) dopuszcza się realizację dachów zielonych oraz solarnych (fotowoltaicznych) o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 40°,
 - e) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości, płyty warstwowe lub inne materiały o podobnych właściwościach technicznych;
- 10) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 18,0 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym U:

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem od 1U:

- 1) przeznaczenie - teren usług;
- 2) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 5) zabudowę na terenie 1U od strony użytku leśnego należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizować w formie wolnostojącej lub jako zespół połączonych ze sobą budynków;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) miejsca do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - d) budynki, w tym amfiteatr i otoczenie projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami w oparciu o zasady uniwersalnego projektowania;

- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5.
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne - 12,0 m;
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku – nie określa się,
 - d) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - e) dopuszcza się realizację dachów płaskich, krytych papą, membraną lub innymi dedykowanymi do tego typu dachów pokryciami;
 - f) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości, płyty warstwowe lub inne materiały o podobnych właściwościach technicznych;
- 9) ustala się następujące gabaryty, materiały wykończeniowe, rodzaje dachów dla amfiteatru:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej pod sceną,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku – nie określa się,
 - d) zadaszenie sceny i widowni – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, w tym dachy nietypowe o konstrukcji łukowej oparte na kształcie elipsoidalnym,
 - e) materiały wykończeniowe – beton, beton architektoniczny, drewno, stal, szkło, okładziny z drewna i drewnopodobne, blacha, membrana, ceramika, tynk w kolorach ziemi – bieli, beżu i szarości oraz drewna naturalnego;
- 10) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiat, altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, krytych papą, membraną lub innymi dedykowanymi do tego typu dachów pokryciami;
- 11) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 2U, 3U:
- 1) przeznaczenie - teren usług;
 - 2) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 2U, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą w zespół obiektów,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 12,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, z dopuszczeniem odchylenia +/- 10%;
 - d) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) dopuszcza się realizację dachów płaskich, krytych papą, membraną lub innymi dedykowanymi do tego typu dachów pokryciami,
 - f) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości, płyty warstwowe lub inne materiały o podobnych właściwościach technicznych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m².

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **KDZ**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDZ

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego planie symbolem 1KDZ – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **KDL**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDL, 2KDL

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych planie symbolem 1KDL, 2KDL – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **KDD**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDD

- 6) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 7) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 8) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
 - a) 1KDD – minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **KR**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KR do 12KR.

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) na terenie 9KR, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 28-052, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - a) 2KR, 5KR, 6KR, 12KR – minimum 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 3KR – minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 1KR – minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KR, 7KR, 8KR, 11KR – minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 9KR, 10KR – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 3KR, 9KR, projektuje się plac do zawracania pojazdów, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **IK**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1IK, 2IK.

- 1) przeznaczenie – teren kanalizacji;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych niezbędnych do realizacji funkcji terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 12,0 m;

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **RZM**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1RZM do 4RZM:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację budynków usług agroturystycznych;
- 3) na terenie 1RZM, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się zabytek nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,00,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków usług agroturystycznych:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub blachą na rąbek stojący w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) zakazuje się realizacji attyki wokół budynku, o wysokości przewyższającej kalenicę,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorach ziemi: bieli, beżu i szarości, płyty warstwowe lub inne materiały o podobnych właściwościach technicznych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1W do 3W:

- 1) przeznaczenie – teren wód;
- 2) ustala się, iż wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów przez tereny oznaczone symbolami W.

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym L

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1L, 2L:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenu w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym ZN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem od 1ZN do 5ZN:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,98;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m, a dla linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych – 18,0 m.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym **ZP**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem od 1ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) parku,
 - d) placów zabaw i parków linowych,
 - e) ścieżek zdrowia i edukacyjnych,
 - f) niekubaturowych urządzeń i obiektów sportowych,
 - g) wiat i altan,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizacja przeznaczenia terenu stanowić będzie inwestycję celu publicznego, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 4) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu w maksymalnym zakresie poprzez wkomponowanie planowanego zagospodarowania w istniejącą zielenią wysoką stanowiącą występującą na terenie zadrzewienia
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80;
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiat, altan:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

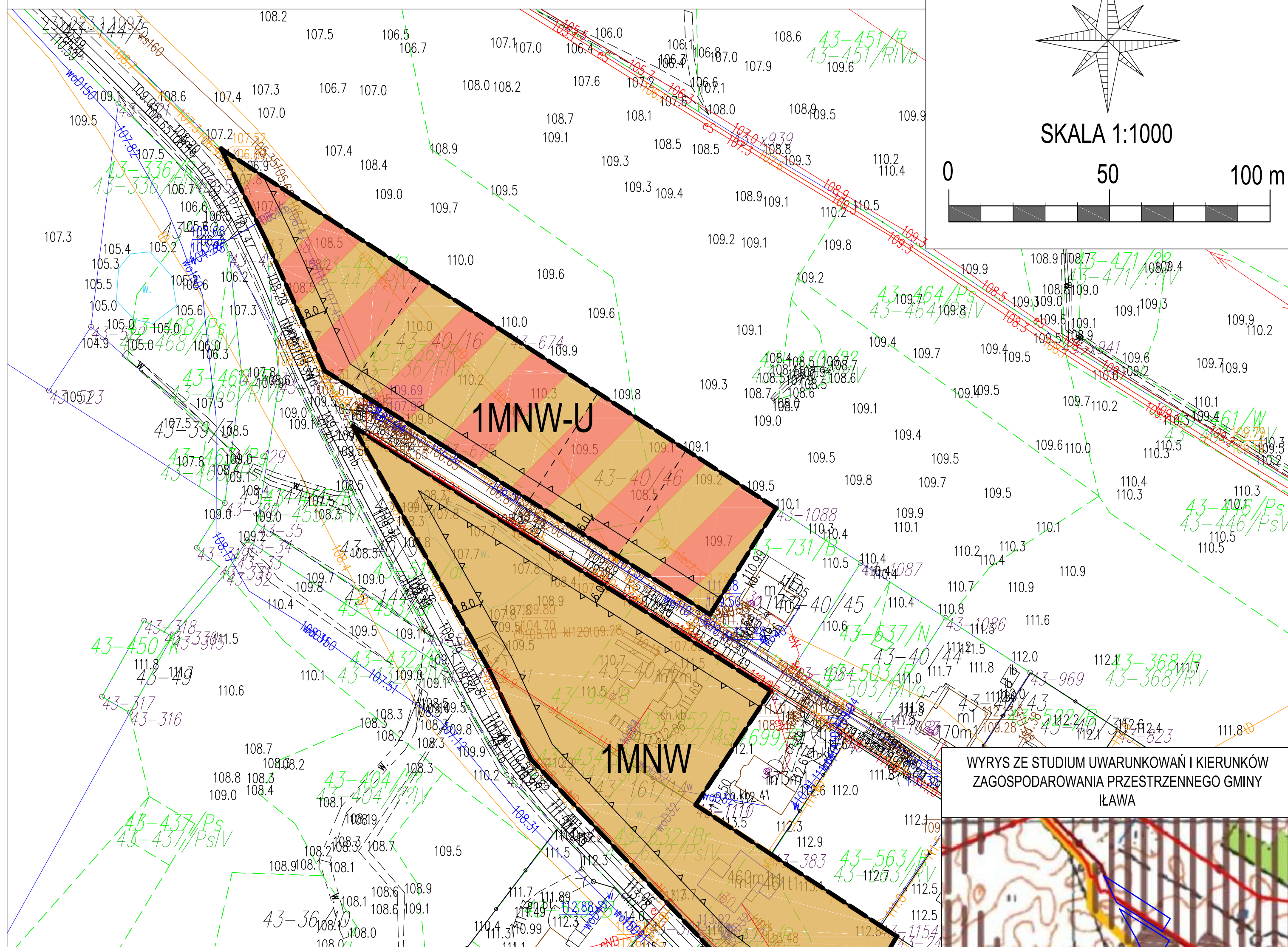
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

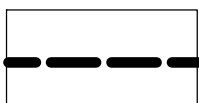
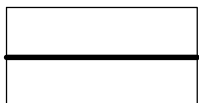
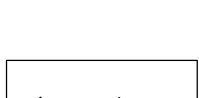
Krzysztof Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 1,
ARKUSZ NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/224/26
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 29 MAJA 2026 R.

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Iławie)



USTALENIA OGÓLNE:

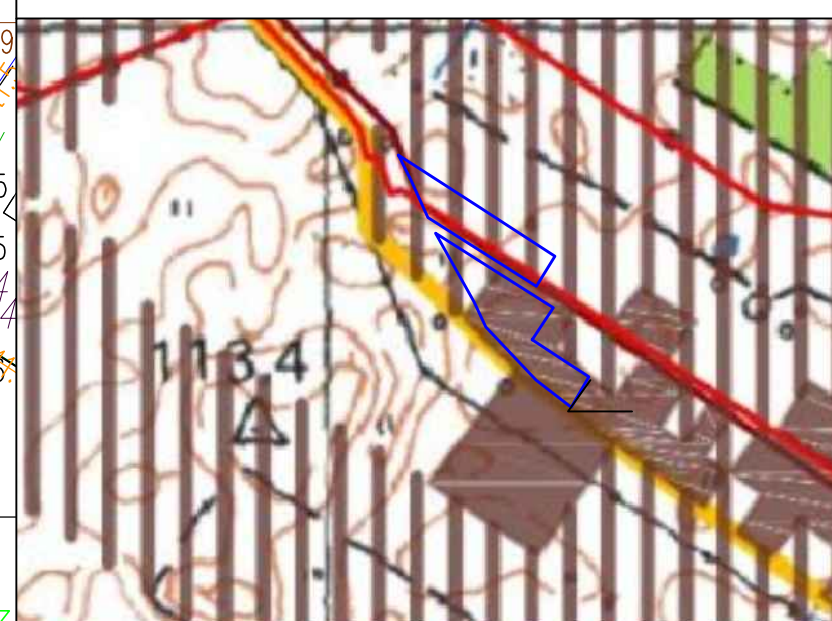
- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG |

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

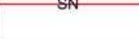
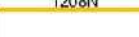
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

WYMIAROWANIE W METRACH

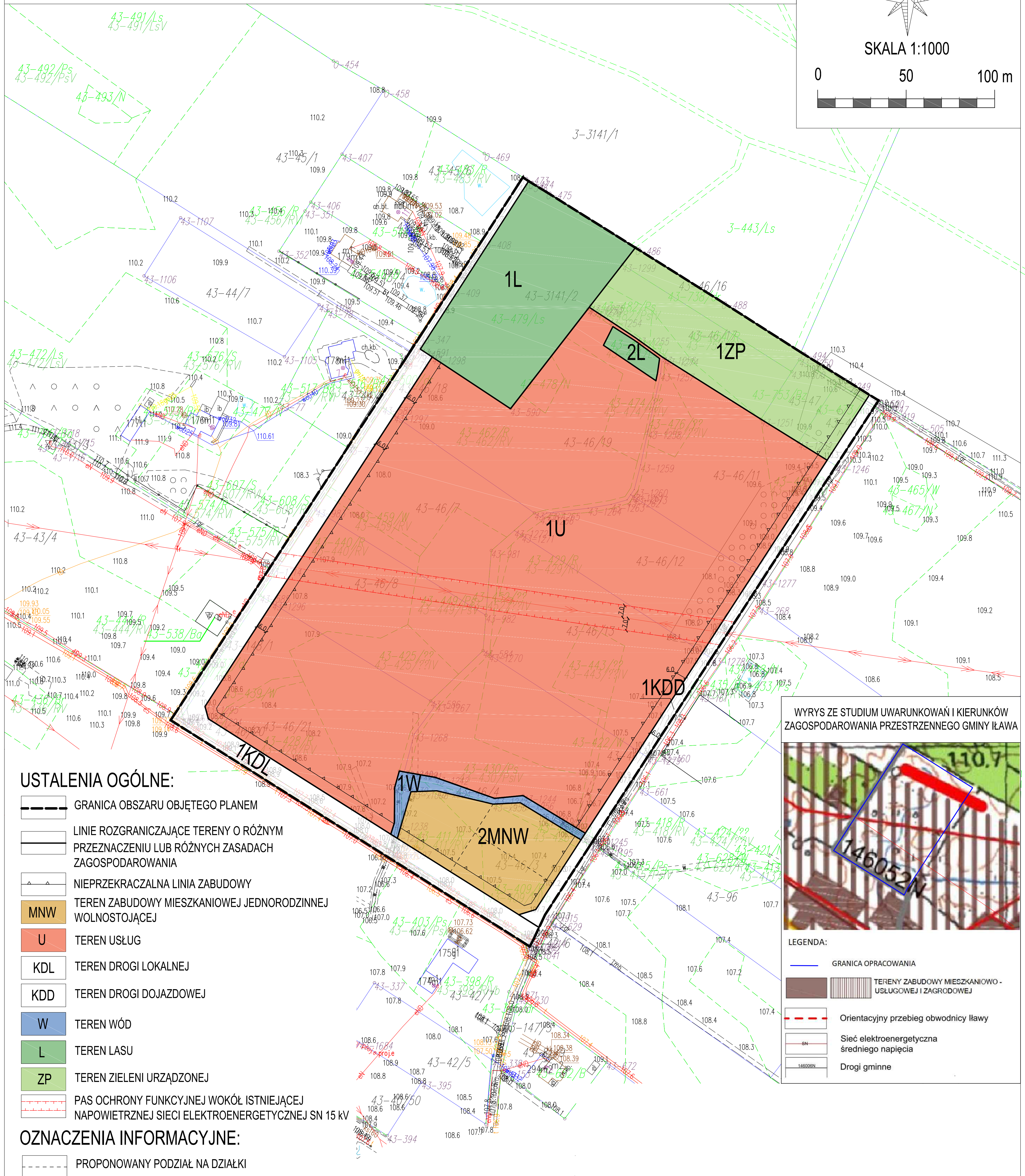
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
IŁAWA



1 LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | GRANICA OPRACOWANIA |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO -
USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ |
|  | |
|  | Orientacyjny przebieg obwodnicy Iławy |
|  | Sieć elektroenergetyczna
średniego napięcia |
|  | Drogi powiatowe |
|  | Drogi gminne |

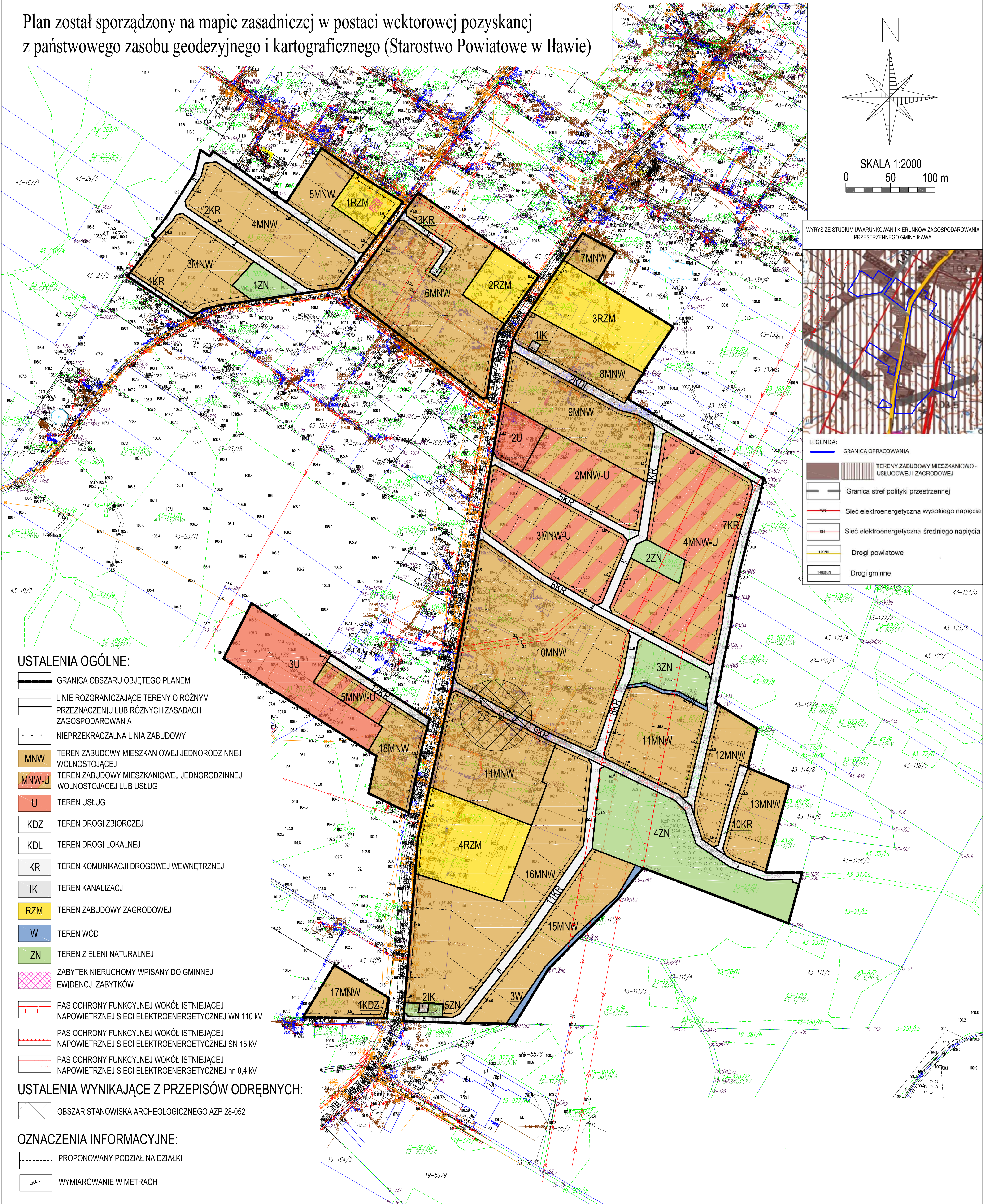
ZAŁĄCZNIK NR 1,
ARKUSZ NR 2
DO UCHWAŁY NR XXVII/224/26
RADY GMINY IŁAWA
Z DNIA 29 MAJA 2026 R.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA W MIEJSCOWOŚCI WIKIELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1,
ARKUSZ NR 3
DO UCHWAŁY NR XXVII/224/26
RADY GMINY IŁAWA Z DNIA 29 MAJA 2026 R.

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Iławie)



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/224/26

Rady Gminy Iława

z dnia 29 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasadach ich finansowania, należących do zadań własnych gminy związanych
z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława
w miejscowości Wikielec**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538), stwierdza się, że w granicach planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy Iława z zakresu infrastruktury technicznej, obejmujących budowę oraz modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg dojazdowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/224/26

Rady Gminy Iława

z dnia 29 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) Wójt Gminy Iława sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr VII/47/24 Rady Gminy Iława z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec.

Wójt Gminy Iława zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Gminy Iława w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Wójt Gminy Iława ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Iława i uwzględnione. Dla wniosków sporządzono wykaz wniosków wraz z rozpatrzeniem Wójta. Po rozpatrzeniu wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną gminy Iława określoną w dokumentach strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Iława przedłożył do opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

W związku z uzyskaniem opinii i uzgodnień, projekt planu poddał konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Jednocześnie Wójt Gminy Iława ogłosił, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Wójt Gminy Iława sporządził raport oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostanie przedstawiony Radzie Gminy Iława.

Po akceptacji projektu planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięć Wójta Gminy Iława w zakresie złożonych uwag przez interesariuszy, Rada Gminy Iława, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, przystąpi do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przedłożony Radzie Gminy Iława do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz dane przestrzenne (załącznik nr 3).

Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje tereny o powierzchni około 40,63 ha, zlokalizowane miejscowości Wikielec.

Obszar planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej, wynikającej ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława, przyjętego uchwałą nr XLVII/429/22 Rady Gminy Iława z dnia 28 października 2022 r., oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz spełnienie oczekiwań społecznych wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę przeznaczenia gruntów, przy zachowaniu wymagań ładu przestrzennego.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie zgodna z obecnymi założeniami polityki przestrzennej gminy polegającymi na dążeniu do aktywizacji terenów wiejskich, poprzez zmianę ich przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, a także zabudowy zagrodowej, w granicach obszarów zwartej zabudowy miejscowości oraz w lukach zabudowy.

Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława.

Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza kierunek: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, co stanowi wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w tym w szczególności:

- **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych. Projekt planu uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną gminy wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, strategii rozwoju gminy oraz planu województwa, a także obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest przede wszystkim ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.
- **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** – Poprzez sporządzenie przedmiotowego projektu planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Wójt Gminy Iława dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Iława. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozdzielnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń Wójt Gminy Iława przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Gminy Iława podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę dla realizacji planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu skierowany jest na zapewnienie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Iława poprzez m.in.: wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniową jednorodziną lub usługową, stworzenie warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy, racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów przestrzennych i infrastrukturalnych, poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej, przeciwdziałanie niekontrolowanej suburbanizacji oraz zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego.

- **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustanawianie nowego zagospodarowania w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy, w tym detali architektonicznych, zasad kształtowania dachów, czy materiałów i użytych do budowy, czy kolorystyki obiektów budowlanych.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne oraz leśne objęte ochroną prawną.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu znajduje się zabytek nieruchomy, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, którego ochronę ustanawia się w ustaleniach planu oraz obszar stanowiska archeologicznego AZP 028-052, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zaprojektowane w planie zagospodarowanie terenów nie będzie miało negatywnego wpływu na obiekt i obszar objęty ochroną.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W projekcie planu określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8), które jest niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia społeczeństwa, w tym zapewnienia odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w studium. Wpłyne to na całościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska oraz walorów danego terenu.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Wójt Gminy Iława umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego projektu planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania interesariuszom wniosków do sporządzanego projektu planu. Ponadto, po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Iława umożliwił dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewni, na wniosek interesariusza, przekazywanie mu bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – Udostępnianie przez Wójta Gminy Iława zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h, a także w siedzibie Urzędu Gminy Iława zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – przewiduje się zaopatrzenie ludności w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz dopuszcza się zaopatrzenie indywidualne, w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci.
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – Zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – Studium wyznacza dla danego teren wyznacza kierunek: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej. Obszar będzie więc kontynuacją istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i nie wpłynie negatywnie na rozwój produkcji rolniczej gminy Iława.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Wikielec jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy i na ich podstawie podjęła ona Uchwałę Nr XLIX/442/22 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Iława.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, podczas opracowania projektu planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane są techniki

opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Iława zapewnia o umożliwieniu udziału społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. W dotychczasowym czasie o udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu miejscowego spowoduje w znacznym stopniu zmianę przeznaczenia terenu objętego przedmiotową procedurą planistyczną. W związku z wejściem w życie planu miejscowego prognozuje się wydatki Gminy Iława na zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej obejmujące na budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg dojazdowych. Ze względu na ekonomiczne przesłanki związane z ww. zadaniami oraz znacznym wydłużeniem ich realizacji w czasie, w ustaleniach planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych.

Wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na przedmiotowym terenie, w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowoduje dla części nieruchomości wzrost wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z tym przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, a w przypadku rozpoczęcia procesów inwestycyjnych, cykliczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Finansowanie ww. inwestycji dotyczących budowy sieci infrastruktury technicznej będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy. Wydatki z tego tytułu będą zgodne z uchwalanym corocznie budżetem. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie zarówno ze środków własnych, jak i z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych, na podstawie kosztorysów i odpowiedniej dokumentacji projektowo-technicznej, po wyborze najkorzystniejszego wariantu, w trybie przepisów o finansach publicznych.