

UCHWAŁA NR XXX/165/16
RADY GMINY IŁOWO-OSADA

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Iłowo-Osada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) art. 15 i 20, 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 , poz. 1579) oraz uchwały Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXXVI/235/14 z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada, Rada Gminy Iłowo-Osada uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Zakres regulacji Planu.

1. Uchwala się zmianę Miejscowych planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Iłowo-Osada, Kraszewo, Narzym zatwierdzonych uchwałą nr V/45/2003 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 28 kwietnia 2003 r. oraz zmianę Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Białuty, Brodowo, Chorap-Purgałki, Dźwierznia, Gajówki-Mansfeldy, Iłowo-Dwukoły, Janowo-Pruski, Mławka, Sochy, Wierzbowo zatwierdzonych uchwałą nr X/99/2003 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 15 grudnia 2003 r. zwaną w dalszej części uchwały Zmianą Planu.

2. Ustalenia Zmiany Planu będące treścią przedmiotowej Uchwały, odnoszą się do obszarów we wsiach: Białuty, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Janowo-Pruski, Kraszewo -Iłowo-Osada, Mansfeldy, Mławka, Purgałki. Integralnymi częściami Uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Planu-będące załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zmianie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy- załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) część graficzna Zmiany Planu - rysunki Zmiany Planu będące załącznikami nr 3-18.

3. Stwierdza się iż projekt przedmiotowej Zmiany Planu, w obrębie terenów określonych w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Planu, nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada uchwalonej uchwałą nr V/14/15 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 stycznia 2015 r.

4. Zmiana Planu zawiera uregulowania - w zależności od problematyki występującej w granicach obszarów - w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 3),
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4),
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5),
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 6),
- 5) zasad przestrzeni publicznej (§ 7),
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych (§ 8),
- 7) szczegółowych zasad warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 9),
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i uzbrojenia terenu (§ 10),
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy we wsiach:
 - Białuty § 11,

- Dźwierznia § 12,
- Iłowo-Osada §13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,
- Janowo-Pruski § 21,
- Kraszewo -Iłowo-Osada § 22,
- Mansfeldy- Gajówki § 23,
- Mławka § 24,25,
- Purgałki § 26,

10) przepisy końcowe (§ 27),

5. Oznaczenia na rysunku Zmiany Planu obowiązują w zakresie:

- 1) granic obszarów objętych Zmianą Planu,
- 2) symboli terenów w granicach obszarów- literowych i cyfrowych - wskazujących na ich przeznaczenie, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) kategorii dróg,
- 5) linii zabudowy,
- 6) geometrycznych zasad podziału terenów na działki budowlane.

6. Rysunki Zmiany Planu zawierają elementy informacyjne dotyczące planowanego i istniejącego zagospodarowania poza granicami opracowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o :

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;

2. Zmianie Planu - należy przez to rozumieć ustalenia Zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada wynikające z przedmiotowej Uchwały;

3. rysunku Zmiany Planu – należy przez to rozumieć rysunki na mapach w skali 1:1000, 1:2000, będące załącznikami nr 3 - 18 do Uchwały;

4. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Iłowo-Osada dotyczącą zagospodarowania obszarów wskazanych w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do Zmiany Planu;

5. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a w szczególności:

- Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa o odpadach,
- Prawo budowlane,
- Ustawa o drogach publicznych,
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,
- Prawo wodne,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- akty prawa lokalnego;

6. obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty Zmianą Planu w granicach ustalonych Uchwałą Rady Gminy o przystąpieniu do Zmiany Planu;

7. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku Zmiany Planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;

8. symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określany odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów,

9. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować (przeważać) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;

10. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie które może być realizowane po spełnieniu ustalonych w Zmianie Planu warunków jego dopuszczenia;

11. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie które nie może przeważać na danym terenie, nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków,

12. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców, o małym zasięgu świadczeń np. sklepy z artykułami podstawowymi, jedno lub kilkunastu branżowe (spożywcze, wędliniarskie, z artykułami gospodarstwa domowego itp.), usługi nie zaliczane do oddziaływujących znacząco na środowisko np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie,

13. usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspokojeniem potrzeb ludności dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej, nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², realizowaną : na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych; prowadzona działalność nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem w którym jest prowadzona działalność,

14. uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania - należy przez to rozumieć powodowane działalnością gospodarczą formy uciążliwości na terenie działki, które mogą być zmierzone i zneutralizowane w obrębie działki z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik;

15. inne określenia których rozumienie wynika z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. Przeznaczenie terenów

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W granicach terenów ustala się :

- a) dopuszczenie funkcji uzupełniającej w postaci usług zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- b) wykluczenie realizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko (za wyjątkiem uzbrojenia terenu), kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz stacji paliw gazowych, magazynów i hurtowni, zakładów stolarskich i przemysłowych nie wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r.,
- c) dopuszczenie realizacji budynków rekreacji indywidualnej, pod warunkiem iż odpowiadać one będą gabarytom określonym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny o symbolu **ML** przeznacza się pod budynki rekreacji indywidualnej.

3. Tereny o symbolu **RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową stanowiącą zabudowaną część gospodarstwa rolnego.

4. Tereny oznaczone symbolem **U** przeznacza się pod usługi. W granicach terenów dopuszcza się funkcję towarzyszącą na warunkach podanych w ustaleniach szczegółowych.

5. Teren o symbolu **P** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną.

6. Teren o symbolu **ZP** przeznacza się pod zieleni urządzoną z dopuszczeniem sieci uzbrojenia terenu.

7. Teren o symbolu **US** przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji.

8. Teren o symbolu **ZL** przeznaczona się pod lasy i zadrzewienia.
9. Teren o symbolu **Zn** przeznaczona się pod zieleń naturalną z dopuszczeniem sieci uzbrojenia terenu.
10. Tereny o symbolach **KD** przeznaczona się pod pasy drogowe, odpowiednio :
 - a) dla dróg publicznych
 - **KD-L** lokalnych,
 - **KD-D** dojazdowych.
 - b) dla dróg wewnętrznych ogólnodostępnych **KDw**.
11. Tereny o symbolu **R** przeznaczona się pod uprawy rolnicze z dopuszczeniem realizacji sieci uzbrojenia terenu.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Realizacja zabudowy i układów drogowych powinna przebiegać równocześnie z uzbrojeniem terenu.
2. Realizacja zabudowy przebiegać musi przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych do których zalicza się: warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.
3. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów w przestrzeni ogólnodostępnej (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji).
4. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - 2) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam, tablic reklamowych i szyldów o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę,
 - 3) zakaz realizacji reklam, tablic reklamowych i szyldów na obiektach kubaturowych w sposób mogący utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.
6. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana indywidualnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości lub grupowo. Dopuszcza się realizację grupową (małe spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów) pod warunkiem iż realizacja taka będzie obejmowała zamknięte kwartały ograniczone ulicami, lub całe obszary. Parametry zabudowy i zasady sytuowania budynków należy przyjąć wówczas według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.
7. Utrzymanie porządku i czystości zgodnie z aktualnie obowiązującym aktami wyższego rzędu oraz „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy”.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska:
 - 1) Zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby. Odprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie stosownie do przepisów odrębnych.
 - 2) Ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć do granic działki przeznaczonej do zainwestowania lub terenu przeznaczonego dla określonej funkcji.
 - 3) Stosowanie w nowych obiektach budowlanych oraz w związanych z nimi urządzeniach budowlanych realizowanych wzdłuż dróg wojewódzkich i krajowych materiałów i technologii zabezpieczających obiekty przed hałasem i drganiami.
 - 4) Stosowanie w systemach grzewczych technologii nie powodujących zanieczyszczenia środowiska.
 - 5) Zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i produkcyjnych stosownie do przepisów lokalnych gminnych oraz ustawy o odpadach.

6) **Ograniczenie likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień do rozmiarów niezbędnych dla realizacji przedsięwzięcia, realizacji inwestycji celu publicznego, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w przypadku zagrożenia ludzi i mienia. ***

*Stwierdzono nieważność- Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.24.2017 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 1 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 lutego 2017 r. poz. 628)

- 7) Ochrona istniejących cieków i oczek wodnych, pozostawienie pasa dostępu wzdłuż cieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz zmiany ukształtowania terenów przyległych do cieków, wprowadzania zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi które mogłyby skutkować zmianą stosunków wodnych na terenach sąsiadujących.
- 8) Wzbogacanie krajobrazu poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i użytkowych.
- 9) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadającego terenom zabudowy stosownie do funkcji terenów i przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz aktualnie obowiązujących rozporządzeń odnośnie progowych poziomów hałasu:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem ML – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem RM – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem U – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) Ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza - wprowadzanie pyłów i gazów - poniżej poziomów dopuszczalnych ustalonych dla strefy w której leżą tereny objęte Zmianą Planu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. W granicach obszarów objętych przedmiotową Zmianą Planu brak obiektów i terenów będących pod ochroną konserwatorską.
2. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu nie występują stanowiska archeologiczne.
3. Odkrycie w trakcie realizacji przedsięwzięcia nawarstwień kulturowych związanych z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym, zobowiązuje do działań określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Przestrzeń publiczna.

1. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu, nie wyodrębniono przestrzeni publicznych w Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Iłowo-Osada.
2. Cechy przestrzeni publicznej będą posiadały w granicach obszarów tereny zieleni urządzonej, place i ciągi komunikacyjne oraz tereny usług ogólnowiejskich.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych

1. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu brak terenów objętych ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarach objętych Zmianą Planu nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Podział nieruchomości w granicach planowanych obszarów należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale III przedmiotowej uchwały oraz uwzględniając geometryczne zasady podane w załącznikach graficznych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja drogowa

- 1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą:
 - a) drogi wewnętrzne ogólnodostępne **KDw** o szerokości 6 – 8 m w liniach rozgraniczających lub szerokości według stanu istniejącego, bez wydzielonych jezdni i pasów chodnikowych;
 - b) drogi publiczne dojazdowe **KD-D** o szerokości 10 - 12m w liniach rozgraniczających, jedno- jezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni;
 - c) drogi publiczne lokalne **KD-L** o szerokości 12-15 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni.
- 2) Na skrzyżowaniach dróg należy zabezpieczyć ściecia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem Zmiany Planu (minimum 5x5m). Realizacja zabudowy i zagospodarowania działek narożnych uwzględniać musi przepisy odrębne dotyczące warunków widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach.
- 3) W pasach drogowych realizowane będą:
 - a) uzbrojenie terenu ,
 - b) nawierzchnie jezdni utwardzone,
 - c) nawierzchnie chodnikowe,
 - d) Ścieżki rowerowe.
- 4) Dla obiektów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania:
 - a) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych minimum jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie nie licząc miejsca w garażu,
 - b) dla usług wbudowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinym minimum 2 miejsca postojowe nie licząc miejsca w garażu,
 - c) dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m² – minimum 6 miejsc postojowych na 200m² powierzchni użytkowej oraz 1miejsce postojowe dla 10 zatrudnionych; do 50m² powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe dla zatrudnionych;
 - d) dla obiektów gastronomii minimum 2 miejsca postojowe na 8 miejsc gastronomicznych oraz 1miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - e) dla kultury, zdrowia, opieki społecznej – minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług – minimum 3miejsca postojowe na 100² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - g) ilość miejsc postojowych w punktach c do e należy zwiększyć o miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Komunikacja kolejowa

- 1) Przy realizacji budynków i budowli w sąsiedztwie torów kolejowych należy każdorazowo uwzględnić przepisy odrębne dotyczące odległości i ochrony przed hałasem i drganiami.

3. Infrastruktura techniczna

- 1) Podstawowe urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych poza pasem jezdni za wyjątkiem kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się realizację nowych urządzeń sieciowych na terenach prywatnych. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

W pasach drogowych ustala się prowadzenie sieci:

- wodociągowej,
- kanalizacji sanitarnej rozdzielczej,
- kanalizacji deszczowej,

- linii kablowych energetycznych komunalno – oświetleniowych niskiego napięcia,
- linii kablowych średniego napięcia,
- linii telefonicznych skanalizowanych,
- sieci gazu ziemnego.

2) Zaopatrzenie w wodę

- a) Wszystkie obiekty na obszarach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w wodę z wodociągów zbiorowych.
- b) Sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty uliczne p.poż. spełniające wymagania przepisów odrębnych.
- c) Ewentualne przejście z przewodem wodociagowym przez drogę o nawierzchni trwałej należy wykonać przeciskiem w rurze ochronnej.

3) Odprowadzanie ścieków sanitarnych

- a) Sposób odprowadzania ścieków z obszarów objętych Zmianą Planu należy przyjąć według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III przedmiotowej uchwały.

4) Odprowadzenie wód opadowych

- a) Wszystkie ulice z chwilą wyposażenia w nawierzchnie trwałe muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą wówczas przez spływ powierzchniowy, wpusty deszczowe z osadnikami i kanały deszczowe w pasie jezdni.
- b) Wody opadowe z budynków, powierzchni utwardzonych i szczelnych, odprowadzane będą docelowo do sieci kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach podczyszczających, w stopniu wymaganym przepisami prawa. Jako rozwiązanie alternatywne wskazuje się zagospodarowanie wód opadowych z budynków w granicach działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny (np. dla potrzeb ogrodowych).
- c) Wody opadowe z dróg poza terenem zabudowy odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy do rowów przydrożnych.

5) Usuwanie odpadów stałych

- a) Ustala się na obszarach objętych Zmianą Planu zorganizowany system usuwania odpadów komunalnych należy realizować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, który jest aktem prawa miejscowego. Każdą działkę budowlaną należy wyposażyć w pojemnik na odpady, opróżniany okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów lub przeznaczonych do odzysku.
- b) Masy ziemne powstałe w wyniku prac budowlanych, niezanieczyszczone odpadami budowlanymi, wykorzystać należy przy niwelowaniu terenów, lub pozostawić na terenie gdzie zostały wydobyte pod warunkiem że materiały te zostaną wykorzystane do celów budowlanych w stanie naturalnym.

6) Ciepłownictwo, gazownictwo

- a) Obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych, w których należy wykluczyć paliwa które powodują tzw. niską emisję w wyniku procesów spalania.
- b) Wzdłuż linii gazowych średnio i wysokociśnieniowych zachować należy strefę bezpieczeństwa technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi .
- c) Sieci gazowe należy realizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać.

7) Energetyka

- a) Wszystkie przedsięwzięcia w granicach opracowania zaopatrywane będą w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektro-energetycznej przy dostosowaniu do zwiększonego obciążenia i zachowania parametrów jakościowych energii określonych w przepisach odrębnych.

- b) Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Linie SN15kV doprowadzające energię do stacji transformatorowej należy lokalizować w pasach drogowych jak również na terenach innego przeznaczenia.
- c) Istniejące linie elektro-energetyczne SN 15kV na terenach przewidzianych do zmiany użytkowania należy przystosować do nowych warunków pracy (uziemiaenia, obostrzenia) stosownie do przepisów odrębnych. Zabudowa na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych przez które przebiega linia SN15kV może być realizowana przy zachowaniu pasa technicznego wraz ze strefą ochronną. **Dopuszcza się zmniejszenie strefy w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.***

*Stwierdzono nieważność- Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.24.2017 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 1 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 lutego 2017 r. poz. 628)

- d) Zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznych z zachowaniem odpowiednich odległości -ustalonych w przepisach odrębnych - od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- e) Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury elektroenergetycznej o wielkości dostosowanej do jej potrzeb.

8) Telekomunikacja

- a) Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne realizowane będzie z centrali automatycznej w Iłowie oraz uzupełniająco z telefonii bezprzewodowej.
- b) Linie telekomunikacyjne na obszarach objętych Zmianą Planu należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- c) Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- d) **Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią TP S.A. należy przebudować, lub dostosować do nowych warunków zabudowy, przestrzegając obowiązujących norm.***
- e) **W granicach terenów U, R ustala się możliwość lokalizacji stacji przekąźnikowych telefonii bezprzewodowej.***

*Stwierdzono nieważność- Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.24.2017 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 1 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 lutego 2017 r. poz. 628)

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. Ustalenia dla terenów we wsi Białuty - załączniki nr 3

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - a) W granicach terenu dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.
 - b) Dopuszcza się wydzielanie powierzchni usługowej dla usług wbudowanych do 30% powierzchni użytkowej obiektu.
 - c) Na działce ustala się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej
 - d) Gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość budynku - od poziomu parteru do górnej powierzchni głównej kalenicy - do 8,5 m (z tolerancją + 5%),

- poziom parteru (poziom +00) do 0,75 m nad rzędną terenu przy wejściu do budynku
- liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (w tym parter + poddasze mieszkalne),
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych ze spadkiem 30-45⁰, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego, dopuszczalny kolor brązowy i grafitowy,
- w przypadku włączenia garażu w bryłę budynku wjazd do niego należy wykonać z poziomu terenu (bez zagłębienia).

e) Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących:

- jedna kondygnacja nadziemna przy wysokości do 4 m. licząc od poziomu parteru do górnej powierzchni kalenicy; poziom parteru nie wyżej niż 15 cm nad rzędną terenu przy wejściu do budynku;
- dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych ze spadkiem 20⁰ - 30⁰, bez poddasza, kryte materiałem takim jak budynek mieszkalny,
- powierzchnia zabudowy do 40 m²,
- dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiada.

f) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej: Budynek mieszkalny sytuować należy równolegle do wschodniej lub zachodniej drogi KD-L uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy.

g) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją -10%) powierzchni ogólnej działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.50 minimum 0,10.

3) Dostępność komunikacyjna : Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-L.Teren 1KD-L przeznacza się na poszerzenie pasa drogowego do wielkości normatywnej.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Do czasu pełnego skanalizowania obszaru dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) Szerokość frontu działki (przy wydzieleniu więcej niż jednej działki) wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.

b) Minimalna powierzchnia działki 800 m²

c) Boczna granica działki równoległa do południowej granicy obszaru objętego Zmianą Planu.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu MN ustala się w wysokości 30%, dla terenu 1KD-L na poszerzenie pasa drogowego drogi KD-L 1%.

§ 12. Ustalenia dla terenów we wsi DŹWIERZNIA - załączniki nr 4

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/ML ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

a) W granicach terenu dopuszcza się alternatywnie realizację budynków rekreacji indywidualnej.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

b) Na działce ustala się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej

c) Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d

- d) Gabaryty letnich domów mieszkalnych ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- e) Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
- f) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
- Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku drogi KD-D lub do drogi KD-L.
 - Budynki na działce należy sytuować uwzględniając strefę pas technologiczny wraz ze strefą ochronną wzdłuż linii SN-15kV stosownie do przepisów odrębnych.
- g) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją -10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.50 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna : Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-L lub KD-D. Teren 2KD-D przeznacza się na poszerzenie pasa drogowego do wielkości normatywnej.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji wiejskiej dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.
 - b) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m², rekreacji indywidualnej 1000m²
 - c) Kierunek bocznej granicy działki równoległy do zachodniej granicy obszaru objętego Zmianą Planu lub zachodniej granicy nieruchomości.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu MN ustala się w wysokości 20%, dla terenu 2KD-D na poszerzenie pasa drogowego 1%.

§ 13. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 5

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R i 6R** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu - tereny upraw polowych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów :
 - a) Ustala się w granicach terenów zakaz realizacji zabudowy z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Dostępność komunikacyjna z planowanej drogi 7 KDw
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej: w przedmiotowej zmianie planu nie przewiduje się.
- 5) Zasady podziału nieruchomości według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów R ustala się w wysokości 1%.

2. Dla terenu **2U** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa usługowa .
 - a) W granicach terenu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej - w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) W granicach terenu dopuszcza się funkcję mieszkaniową jedynie dla właściciela przedsięwzięcia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) Funkcja towarzysząca może być realizowana w formie budynku mieszkalnego wolnostojącego o parametrach jak na terenie 3 i 4 MN, zlokalizowanego od strony drogi 8KD-L lub jako mieszkanie wbudowane w obiekt usługowy.
 - b) Budynki realizowane w granicach terenu nie mogą przekraczać wysokości 9m licząc od powierzchni terenu przy wejściu do budynku do najwyższej kalenicy budynku.
 - c) Dachy nad budynkami dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadku 30 – 45% .
 - d) Budynki usytuować należy uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszona część budynku, schody i tarasy nie bliżej linii rozgraniczającej pasa drogowego niż wynika to przepisów odrębnych.
 - e) Budynki należy sytuować uwzględniając pas technologiczny wraz ze strefą ochronną wzdłuż linii elektronicznej SN15kV stosownie do przepisów odrębnych.
 - f) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,30 powierzchni działki (z tolerancją -10%), wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0,50 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działki z drogi 8KD-L (ul. Dolna).
 - b) Na działce przewidzieć należy miejsca postojowe dla pojazdów mechanicznych według ustaleń zawartych w §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Miejscowość Iłowo-Osada położona jest na obszarze Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 26 z dnia 28 lipca 2005 r. Dopuszcza się do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną tymczasowe gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: W granicach terenu 2U planuje się działkę budowlaną dla jednego inwestora. Nie planuje się podziału terenu na działki mieszkaniowe jednorodzinne.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu U ustala się w wysokości 20%,
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN, 4MN** ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane, oraz pracownie wolnych zawodów.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących .
 - b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - c) Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.
 - d) Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
 - e) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego.
 - f) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.
 - g) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:

- Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku drogi 8KD-L (ul. Dolna) w ściśle określonej linii zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszona część budynku, schody i tarasy, nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.
 - Wyklucza się realizację od strony drogi 8KD-L i 7KD-D ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujednolicić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.
- h) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,40 (z tolerancją -10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna : Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi 8KD-L (ul. Dolna).
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Miejscowość Iłowo-Osada położona jest na obszarze Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 26 z dnia 28 lipca 2005 r. Dopuszcza się do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji wiejskiej gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych w atestowanych zbiornikach szczelnych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.
 - b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 22m.
 - c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m²,
 - d) Kierunek bocznej granicy działki prostopadły do drogi 8KD-L.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.
4. Dla terenu **5U/ZP** ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą.
- a) W granicach terenu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej - w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) W granicach terenu wyklucza się realizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
 - c) Cały teren 5U/ZP sąsiadujący z fermą drobiu alternatywnie przeznacza się pod zielenią izolacyjną.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) Budynki usługowe realizowane w granicach terenu nie mogą przekraczać wysokości 9m licząc od rzędnej terenu przy wejściu do budynku, do najwyższej kalenicy budynku.
 - b) Dachy nad budynkami dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadku 20 – 45%. Dopuszcza się dachy płaskie jeżeli wynika to z uwarunkowań szczególnych związanych z funkcją obiektu.
 - c) Budynki usytuować należy uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszona część budynku oraz schody , nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.
 - d) W zagospodarowaniu działki uwzględnić należy pas technologiczny wraz ze strefą ochronną wzdłuż linii SN 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 70%. Wskaźnik zabudowy maksimum 0.20, intensywność zabudowy maksimum 0.50 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działki z drogi 8KD-L.
 - b) Na działce przewidzieć należy miejsca postojowe według ustaleń zawartych w §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.

- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: W granicach terenu 5U/ZP planuje się działkę budowlaną dla jednego inwestora, bez prawa wydzielania z niej działki mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu U w wysokości 5%,

5. Dla terenu **7KDw i 8KD-L** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – drogi wewnętrzne i lokalne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów :
 - a) Pas terenu 8KD-L w granicach opracowania przeznacza się na poszerzenie ul. Dolnej do szerokości normatywnej. Docelowa szerokość drogi KD-L 12m w liniach rozgraniczających.
 - b) Teren 7KDw docelowo pełnić będzie rolę drogi dojazdowej do kompleksu zabudowy po północnej stronie obszaru, natomiast na obecnym etapie będzie to droga wewnętrzna ogólnodostępna prowadząca do terenów rolnych na zapleczu działek mieszkaniowych.
 - c) W granicach pasa drogowego planuje się jezdnię utwardzoną, chodniki po obu stronach jezdni oraz sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 1%.

§ 14. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 6

1. Dla terenu **1ZL** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy i zadrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Teren stanowi enklawę w istniejącym kompleksie leśnym. Ustala się zachowanie istniejących samosiewów z jednoczesnym uzupełnieniem drzewostanu.
 - b) Gospodarkę na terenach leśnych należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów
- 3) Dostępność komunikacyjna: Teren znajduje się wewnątrz kompleksu leśnego i nie będzie funkcjonował jako samodzielna nieruchomość wymagająca dojazdu.
- 4) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 1%,

§ 15. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 7

1. Dla terenu **1US** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi sportu i rekreacji.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) W granicach terenu planuje się realizację urządzeń terenowych i obiektów sportowych uzupełniających dla sąsiadującego - w części południowo-zachodniej - stadionu.
 - b) Północno-wschodnią część terenu, w sąsiedztwie z linią kolejową przeznaczyć pod parking dla potrzeb stadionu, stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
 - c) Wydłużyć linii SN 15kV biegnącej na osi ul .Lipowej, przewidzieć ciąg pieszy, jako dodatkowe połączenie ze stadionem.
 - d) Przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy pas technologiczny wraz ze strefą ochronną wzdłuż linii elektroenergetycznych 15kV stosownie do przepisów odrębnych
- 3) Dostępność komunikacyjna:
 - a) Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Lipowej (KD-D) oraz ul Akacyjnej (KD-D).

- b) Dodatkowy ciąg pieszy w kierunku stadionu planuje się na osi ul. Lipowej.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: W granicach terenu 1US nie planuje się dokonania podziału na potrzeby realizacji ustaleń Zmiany Planu.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu US w wysokości 1%,

§ 16. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 8

1. Dla terenu **1U** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi .
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) W granicach terenu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej - w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów składowych i magazynowych, handlu hurtowego, stacji paliw gazowych..
- b) W granicach terenu dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkaniową wyłącznie dla właściciela obiektu.
- c) Wysokość budynku nie może przekraczać 10m licząc od rzędnej terenu przy wejściu do budynku, do najwyższej kalenicy dachu.
- d) Dach nad budynkiem dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45⁰. Dopuszcza się dach płaski.
- e) Dach kryty dachówką ceramiczną lub blacho-dachówką w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego. Dopuszczalny kolor brązowy i grafitowy.
- f) Budynek usytuować należy uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku, schody i tarasy nie bliżej linii rozgraniczającej pasa drogowego niż wynika to przepisów odrębnych.
- g) Elewację od strony drogi wojewódzkiej należy traktować jako uprzywilejowaną.
- h) W granicach działki zabezpieczyć miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały
- i) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,20 powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.50 minimum 0,10.

3) Dostępność komunikacyjna:

- a) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi KD-L przyległej do działki od południa. Na poszerzenie tej drogi do szerokości normatywnej przeznaczają się teren 3KD-L w granicach obszaru objętego Zmianą Planu.
- b) Od strony drogi wojewódzkiej 544 możliwe jest jedynie wejście piesze poprzez planowany pas zieleni izolacyjnej.
- c) Dla potrzeb obiektu wykonać należy parking stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: W granicach terenu 1U nie planuje się dokonania podziału na potrzeby realizacji ustaleń Zmiany Planu.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu U w wysokości 30%,

2. Dla terenu **2ZP** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zieleni urządzonej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) Wzdłuż drogi wojewódzkiej 544 ustala się pas zieleni izolacyjnej.
 - b) W pasie 2ZP planuje się przejście piesze z ewentualnym dojściem do obiektu na terenie 1U.
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki terenu nie mniejsza niż 90%.
- 3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu ZP w wysokości 1%,

3. Dla terenu 3 **KD-L** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – droga lokalna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Dla istniejącej drogi KD-L (ul Okrężna) planuje się w granicach obszaru objętego Zmianą Planu rezerwę terenu na jej poszerzenie - 3KD-L - do szerokości 12m w liniach rozgraniczających.
- 3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 1%,

§ 17. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 9

1. Dla terenu **1MN** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane, oraz pracownie wolnych zawodów.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących . Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.
 - b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
 - c) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego.
 - d) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.
 - e) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
 - Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku drogi dojazdowej 2KD-D w ściśle określonej linii zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku, schody i tarasy, nie bliżej linii rozgraniczającej pasa drogowego niż wynika to z przepisów odrębnych.
 - Wyklucza się realizację od strony drogi 2KD-D ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń wzdłuż drogi 2KD-D należy ujednoczyć, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.
 - f) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,40 (z tolerancją -10%), wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna : Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi 2KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
 - a) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.
 - b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.

- c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
 - d) Kierunek bocznej granicy działek prostopadły do drogi 2KD-D.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.

2. Dla terenu **2KD-D** ustala się:

- 1) Podstawowa funkcja terenu – droga dojazdowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Istniejącą drogę gospodarczą wzdłuż której planuje się rząd działek ustala się jako dojazdową o szerokości 10m w liniach rozgraniczających.
 - b) W pasie drogowym prowadzone będzie uzbrojenie terenu, pas jezdni oraz chodniki po jednej stronie jezdni.
- 3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu KD-D w wysokości 1%,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3R** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu - tereny upraw polowych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu
 - a) Ustala się w granicach terenu zakaz realizacji zabudowy z jednoczesnym dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Dostępność komunikacyjna z planowanej drogi 2KD-D
- 4) Zasady podziału nieruchomości według rysunku Zmiany Planu.
- 5) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów R ustala się w wysokości 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 10

1. Dla terenu **1P** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa produkcyjna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Ustala się zachowanie w granicach terenu 1P istniejącego zainwestowania.
 - b) Dopuszcza się rozbudowę istniejącego przedsięwzięcia pod warunkiem, iż docelowy obiekt nie będzie zaliczony do kategorii mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - c) Gabaryty planowanych budynków w granicach terenu nie mogą przekraczać wysokości budynku mieszkalnego istniejącego na działce po południowo-wschodniej stronie.
 - d) Dachy nad budynkami dwuspadowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego o nachyleniu połaci dachowych 30-45⁰. Dopuszcza się w obiektach produkcyjnych dachy jednospadowe lub dwuspadowe płaskie jeżeli wynika to z technologii produkcji lub prefabrykowanej konstrukcji obiektu.
 - e) Na planowanym obszarze zachować istniejące drzewa.
 - f) Dla potrzeb planowanego obiektu zabezpieczyć należy w granicach terenu miejsca postojowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały. Dopuszcza się lokalizację parkingu pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego a linią zabudowy.
 - g) Zasady sytuowania budynków w granicach działki :
 - Budynki należy sytuować uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej 544.
 - Poza linię zabudowy w kierunku drogi wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku i schody.

- Przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy pas technologiczny ze strefą ochronną wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV stosownie do przepisów odrębnych.

- h) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 1P nie mniejsza niż 0,30, wskaźnik zabudowy maksimum 0,40, intensywność zabudowy maksimum 0,40, minimum 0,20.
- 3) Dostępność komunikacyjna: Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące włączenie do drogi wojewódzkiej 544.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej;
- b) odprowadzenie ścieków z wód opadowych i roztopowych w obrębie planowanej i istniejącej zabudowy - z dachów, powierzchni utwardzonych, parkingów, dróg wewnętrznych - do zakładowej sieci kanalizacji deszczowej, a po ich oczyszczeniu do gruntu lub odbiorników powierzchniowych;
- c) alternatywnie wody opadowe odprowadzone mogą być do komunalnej kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: W granicach terenu 1P nie planuje się dokonania podziału na potrzeby realizacji planowanej funkcji.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu P ustala się w wysokości 1%.

2. Dla terenu **2ZL** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – lasy i zadrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) Teren stanowi enklawę w istniejącym kompleksie o funkcji produkcyjnej. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu z jednoczesnym jego uzupełnieniem.
- b) Gospodarkę na terenach leśnych należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów.
- 3) Dostępność komunikacyjna: Teren stanowi uzupełnienie funkcji produkcyjnej i nie będzie funkcjonował jako samodzielna nieruchomość wymagająca dojazdu.
- 4) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 1%,

§ 19. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 11

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane, oraz pracownie wolnych zawodów.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.
- b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
- c) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.
- d) Zabudowę istniejącą na terenie 7MN i 2MN przeznaczoną się do zachowania z możliwością modernizacji i rozbudowy według standardów ustalonych dla budynków w granicach przedmiotowych terenów.

- e) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
- Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku dróg w ściśle określonej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy. Na terenie 3MN elewacja frontowa od drogi 11KD-D.
 - Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku i schody nie bliżej 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.
 - Wyklucza się realizację od strony dróg ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujedynolnić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.
 - Przy realizacji zabudowy na terenie 2,3,4MN uwzględnić należy pas technologiczny wraz ze strefą ochronną wzdłuż linii średniego napięcia stosownie do przepisów odrębnych.
 - Usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej należy skupić wzdłuż dróg 11KD-D i 13 KD-D będących głównymi połączeniami z centrum wsi.
- f) Dla potrzeb planowanych obiektów zabezpieczyć należy w granicach działek miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
- g) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,30 (z tolerancją - 10%), wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-L, KD-D i KDw. Drogi 11KD-D oraz 13KD-D stanowią będą główne połączenia, na zachód, z centrum wsi. Droga 10KD-L, poza granicami opracowania, pełnić będzie funkcję zbiorczą dla dróg KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.
 - b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 20m.
 - c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m². W przypadku lokalizacji usługi wbudowanej powierzchnię działki zwiększyć do maksimum 1500m² zachowując ustalone zasady podziału na działki budowlane w kwartałach ulic.
 - d) Kierunek bocznej granicy działki prostopadły do dróg lub zgodny z przebiegiem granic własnościowych.
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.
- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem 8, 9, 11, 13KD-D i 12, 14, 15, 16KDw oraz 10aKD-L ustala się :**
- 1) Podstawowa funkcja terenu – komunikacja drogowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu :
- a) Funkcję ulicy zbiorczej pełnić będzie ulica 10KD-L prowadzona śladem istniejącej ulicy Długiej, o nawierzchni utwardzonej (poza granicami opracowania). Planuje się symetryczne w stosunku do istniejącego pasa drogowego poszerzenie tej ulicy do szerokości 12m. W granicach opracowania planuje się wzdłuż wschodniej granicy obszaru pas terenu - symbol 10aKD-L – szer. 1,5 m na jej poszerzenie.
 - b) Ulice 11KD-D i 13KD-D powiążą planowany kompleks zabudowy z centrum administracyjnym i handlowym wsi Iłowo-Osada. Ulice prowadzone są nowym śladem i stanowią przedłużenie istniejących ciągów komunikacyjnych.
 - c) Wszystkie ulice poza 10KD-L prowadzone są nowym śladem. Ulice KD-D dojazdowe o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, ulice wewnętrzne ogólnodostępne KDw szerokości 8m zakończone zawrotkami.
 - d) W pasach drogowych prowadzone będzie uzbrojenie terenu, pas jezdni oraz chodniki po jednej lub obu stronach jezdni .
- 3) Stawkę procentowa służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów KD-L, KD-D i KDw w wysokości 1%,

§ 20. Ustalenia dla terenów we wsi IŁOWO-OSADA - załączniki nr 12

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane , oraz pracownie wolnych zawodów.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących . Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.
 - b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
 - c) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.
 - d) Zabudowę istniejącą na terenie 6MN i 7MN przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy z uwzględnieniem standardów ustalonych dla planowanej zabudowy.
 - e) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
 - Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku dróg w ściśle określonej linii zabudowy lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - Na terenie 8MN elewacje frontowe na działkach przyległych do zawrotki kończącej drogę 23KDw należy zorientować do dróg 22KD-L i 24KD-D, natomiast wjazdy na te działki muszą być wykonane z zawrotki. Wejścia piesze na wskazane działki mogą być z dróg 22KD-L i 24KD-D
 - Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszone części budynku i schody nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego .
 - Wyklucza się realizację od strony dróg ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujedynolnić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.
 - Realizacja zabudowy na terenach 1,2,3MN uwzględniać musi pas technologiczny ze strefą ochronną wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia stosownie do przepisów odrębnych.
 - f) Dla potrzeb planowanych obiektów zabezpieczyć należy w granicach działek miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
 - g) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją - 10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-L, KD-D i KDw.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
 - a) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.
 - b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 20m.
 - c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m². W przypadku lokalizacji usługi wbudowanej powierzchnię działki zwiększyć do maksimum 1500m² zachowując ustalone zasady podziału na działki budowlane w kwartałach ulic.
 - d) Kierunek bocznej granicy działki prostopadły do dróg lub zgodny z przebiegiem granic własnościowych.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **15, 21, 22KD-L, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25KD-D i 23, 26KDw oraz 27KDwk** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – komunikacja drogowa.

2) Zasady zagospodarowania terenu :

a) 27KDwk zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, to fragment wiaduktu kolejowego włączony w system komunikacyjny planowanego obszaru.

b) Funkcję zbiorczą pełnić będą ulice 15KD-L, 21KD-L, 22KD-L, prowadzone śladem istniejących ulic oraz nowym śladem na przedłużeniu ulic istniejących. Planuje się poszerzenie pasa drogowego ulic na odcinkach istniejących według wskazań rysunku Zmiany Planu.

c) Planowany kompleks zabudowy posiadać będzie połączenie z i terenami wsi Iłowo-Osada, po wschodniej stronie linii kolejowej, poprzez istniejący wiadukt KDwk nad magistralą kolejową w ciągu drogi 21KD-L.

d) Drogi 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25KD-D to ulice dojazdowe o szerokości pasa drogowego 10m.

e) Teren 23KDw przeznaczony jest pod ogólnodostępną ulicę wewnętrzną zakończoną zawrotką.

f) Teren 26KDw przeznaczony jest pod dojazd gospodarczy do części działki rolnej pozostałej po wydzieleniu działek budowlanych.

g) W pasach drogowych prowadzone będzie uzbrojenie terenu, pas jezdni oraz chodniki po jednej lub obu stronach jezdni .

3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów KD-L, KD-D i KDw w wysokości 1%,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **28ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zieleń urządzonej.

2) Zasady zagospodarowania terenu

a) Tereny 28, 29, 30 ZP to zieleń wokół wiaduktu w postaci trawników stabilizujących skarpy wiaduktu.

b) Dla terenu 31ZP ustala się funkcję zieleni izolacyjnej pomiędzy obiektem hodowlanym drobiu (po zachodniej stronie) a zabudową mieszkaniową. Teren może być wykorzystany pod uprawy polowe, sady, ogrody, bez prawa zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

3) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) Nie planuje się podziałów w obrębie terenów 28,29,30ZP. Działki powstały w wyniku budowy wiaduktu kolejowego.

b) Na terenie 31ZP dopuszcza się dodzielenie fragmentów terenu do działek budowlanych na terenie 10MN z przeznaczeniem na zieleń ogrodową bez prawa zabudowy.

4) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów ZP w wysokości 1%,

§ 21. Ustalenia dla terenów we wsi JANOWO - PRUSKI - załączniki nr 13

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących . Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.

b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e.

- c) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
- Budynki mieszkalne należy sytuować równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej KD-D.
 - Poza linię zabudowy - identyfikowaną z licem ściany frontowej - w kierunku ulicy mogą wykraczać jedynie nadwieszane części budynku, tarasy, schody, nie bliżej jednakże niż 3m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.
- d) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją -10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna: Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z istniejącej drogi KD-D
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Miejscowość Pruski położona jest na obszarze Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 26 z dnia 28 lipca 2005 r. Dopuszcza się do czasu pełnego wyposażenia obszary w sieć kanalizacyjną, tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 20 m.
 - b) Minimalna powierzchnia działki 800 m²
 - c) Boczna granica działek prostopadła do linii rozgraniczającej drogi.
- 6) Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: MN – 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenów w obrębach KRASZEWO - IŁOWO-OSADA - załączniki nr 14

1. Dla terenu oznaczonych symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 7KD-D, 8KD-D** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu - komunikacja drogowa, drogi lokalne i dojazdowe.
- a) W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację urządzeń sieciowych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) Ustala się dla drogi lokalnej która pełnić będzie funkcję zbiorczą na obszarze objętym Zmianą Planu oznaczonej symbolami KD-L , szerokość 12 m w liniach rozgraniczających. Poszerzenie drogi nastąpi na odcinku 1KD-L i 3KD-L. Na odcinku 2KD-L od punktu A do B droga została zrealizowana wraz z wiaduktem nad magistralą kolejową.
 - b) Droga w granicach opracowania prowadzona jest śladem drogi istniejącej z planowanym poszerzeniem jej do szerokości normatywnej z uwzględnieniem połączeń z wiaduktem kolejowym.
 - c) Ustala się włączenie do drogi KD-L planowanych dróg 7 i 8KD-D z kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przylegającej od wschodu.
 - d) Zasadę poszerzenia drogi KD-L należy przyjąć zgodnie z rysunkiem Zmiany Planu.
- 3) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu dla potrzeb wydzielenia pasów drogowych według załącznika graficznego nr 14 do Zmiany Planu.
- 4) Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod drogi - 1%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu - tereny upraw polowych.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu

- a) Ustala się w granicach terenu zakaz realizacji zabudowy z jednoczesnym dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenów z planowanych dróg KD-D i KD-L
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
- 5) Zasady podziału nieruchomości według rysunku Zmiany Planu.
- 6) Stawka procentowana podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.
 3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZP, 5ZP** ustala się :
 - 1) Podstawowa funkcja terenu - zieleni urządzonej.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu
 - a) Ustala się zachowanie w granicach terenów istniejącej zieleni trawnikowej i krzewiastej wykonanej na oskarpowaniu wiaduktu.
 - b) W granicach terenu nie planuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy.
 - 3) Zasady podziału nieruchomości - nie planuje się.
 - 4) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów ZP ustala się w wysokości 1%.
 4. Dla terenu **6U/ Ksp** ustala się :
 - 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) W granicach terenu 6U/Ksp dopuszcza się lokalizację usług oraz rzemiosła. Planowane przedsięwzięcia nie mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 - b) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów składowych i magazynowych, handlu hurtowego, stacji paliw.
 - c) W granicach działki nie dopuszcza się realizacji funkcji mieszkaniowej.
 - d) Wysokość budynku nie może przekraczać 6m licząc od rzędnej terenu przy wejściu do budynku, do najwyższej kalenicy dachu.
 - e) Dach nad budynkiem dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45⁰.
 - f) Dach kryty dachówką ceramiczną lub blacho-dachówka w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego. Dopuszczalny kolor brązowy i grafitowy.
 - g) Budynek usytuować należy uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku i schody, nie bliżej jednakże niż 4 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
 - h) Elewację od strony drogi KD-L należy traktować jako uprzywilejowaną.
 - i) W granicach terenu planuje się realizację parkingów ogólnodostępnych.
 - j) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,20 powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0.30, intensywność zabudowy maksimum 0.60 minimum 0,10.
 - 3) Dostępność komunikacyjna:
 - a) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi KD-L.
 - b) Dla potrzeb obiektów usługowych wykonać należy parkingi stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
 - 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej.
 - 5) Zasady podziału nieruchomości objętej Zmianą Planu: Nie określa się wielkości działek dla planowanych usług. Wielkość tę uzależnia się od charakteru przedsięwzięcia i jego potrzeb terenowych.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu U/Ksp w wysokości 30%,

§ 23. Ustalenia dla terenów wsi w obrębie MANSFELDY - GAJÓWKI - załączniki nr 15

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM i 2RM** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa zagrodowa.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach terenów ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Istnieje możliwość rozbudowy zagród , przebudowy i remontów budynków z zachowaniem standardów ustalonych dla planowanej zabudowy.

b) Wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i urządzeń technologicznych nie może przekroczyć wysokości 10m licząc od utwardzonej powierzchni działki.

c) W przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego, gabaryt budynku nawiązywać powinien do budynku istniejącego w sąsiedztwie, lub być średnią wysokości budynków mieszkalnych na sąsiadujących działkach.

d) Gabaryty nowych budynków mieszkalnych jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 3 i 4MN.

e) Obsada zwierząt hodowlanych w granicach terenów 1,2RM do 40 DJP.

f) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:

- Budynki mieszkalne należy sytuować równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej 2KD-D.

- Poza linię zabudowy - identyfikowaną z licem ściany frontowej - w kierunku ulicy mogą wykraczać jedynie nadwieszane części budynku, tarasy, schody, nie bliżej jednakże niż 4 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

- Budynki gospodarcze i inwentarskie należy sytuować w głębi podwórza, poza budynkiem mieszkalnym

g) Wyklucza się realizację od strony dróg ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujednotwić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.

h) Dla potrzeb planowanych obiektów zabezpieczyć należy w granicach zagród miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.

i) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach zagrody nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją - 10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.

3) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna zagród z istniejącej drogi 2 KD-D.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

a) Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej

b) Dopuszcza się do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną tymczasowe gromadzenie ścieków komunalnych w granicach zagrody, w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

c) Odpady hodowlane, powinny być gromadzone na płytach gnojowych lub wywożone bezpośrednio w obręb gruntów rolnych.

5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) Szerokość frontu działki zagrodowej wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 40 m.

b) Powierzchnię zagrody uzależnia się od potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego.

c) Boczna granica zagrody zgodna z istniejącym układem granic nieruchomości lub równoległa do nich.

6) Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: RM – 10%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MN i 4MN** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane , oraz pracownie wolnych zawodów.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących . Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.

b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:

c) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.

d) Zabudowa istniejąca na terenie 4MN przeznaczona do zachowania z możliwością rozbudowy z uwzględnieniem standardów ustalonych dla planowanej zabudowy mieszkaniowej.

e) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:

- Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku dróg 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-L w ściśle określonej linii zabudowy lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku, schody i tarasy, nie bliżej linii rozgraniczającej pasa drogowego niż 4m .

- Wyklucza się realizację od strony dróg ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujedynolnić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.

- Realizacja zabudowy na terenach 4MN uwzględniać musi strefę bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia stosownie do przepisów odrębnych.

f) Dla potrzeb planowanych obiektów zabezpieczyć należy w granicach działek miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.

g) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 (z tolerancją -10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.

3) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg KD-L, KD-D.

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

a) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Do czasu pełnego wyposażenia w sieć kanalizacyjną dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków komunalnych w granicach działki, w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:

a) Geometryczne zasady podziały terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.

b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.

c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m². W przypadku lokalizacji usługi wbudowanej powierzchnię działki zwiększyć do maksimum 1500m² zachowując ustalone zasady podziału na działki budowlane w kwartałach ulic.

d) Kierunek bocznej granicy działki prostopadły do dróg lub zgodny z przebiegiem granic własnościowych.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **5R, 6R** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu - tereny upraw rolniczych.

2) Zasady zagospodarowania terenu

a) Ustala się w granicach terenu zakaz realizacji zabudowy z jednoczesnym dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej.

3) Dostępność komunikacyjna z planowanej drogi 3KD-D i 5KD-L

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

5) Zasady podziału nieruchomości - nie planuje się.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów R ustala się w wysokości 1%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **7ZP** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu - zieleń urządzone.

2) Zasady zagospodarowania terenu

a) Ustala się zachowanie w granicach terenu istniejącego zagospodarowania w postaci zieleni ogrodowej.

b) W granicach terenu nie planuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej. Dopuszcza się jedynie małą architekturę, zbiornik wodny i sieci infrastruktury technicznej.

3) Dostępność komunikacyjna z planowanej drogi 1KD-D i 4KD-D

4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały

5) Zasady podziału nieruchomości - nie planuje się.

6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów ZP ustala się w wysokości 1%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **1aKD-D, 2, 3KD-D** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – komunikacja drogowa

2) Zasady zagospodarowania terenu :

a) Funkcję drogi zbiorczej pełnić będzie istniejąca droga 3KD-L – poza granicami opracowania.

b) Dla istniejącej drogi nr ewidenc. 78 i 75 planuje się w granicach opracowania rezerwę terenu na poszerzenie pasa

drogowego do wielkości normatywnej -1aKD-D.

c) W pasach drogowych prowadzone będzie uzbrojenie terenu, utwardzony pas jezdni oraz chodniki po jednej lub obu stronach jezdni.

3) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów przewidzianych na poszerzenie pasa drogowego w wysokości - 1%,

§ 24. Ustalenia dla terenów we wsi MŁAWKA - załączniki nr 16

1. Dla terenu oznaczonego symbolami **1MN** ustala się :

1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

a) W granicach terenu dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane , oraz pracownie wolnych zawodów.

2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) W granicach działek budowlanych ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących . Gabaryty budynków mieszkalnych jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. d.

- b) Na działce dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego, względnie gospodarczego, wolnostojącego oraz obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej. Gabaryty budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących jak w § 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt.e:
- c) Towarzysząca funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiekcie zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jak również kolidujących z funkcją mieszkaniową takich jak: stacje paliw (w tym gazowych), warsztatów samochodowych, hurtowni, stolarni.
- d) Zasady sytuowania budynków w granicach działki budowlanej:
- Budynek mieszkalny sytuować należy elewacją frontową w kierunku dróg 6KD-Gw, 4KD-D i 3KDw, w ściśle określonej linii zabudowy lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą jedynie nadwieszane części budynku, schody i tarasy, nie bliżej linii rozgraniczającej pasa drogowego niż 4m .
 - Wyklucza się realizację od strony dróg ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Wysokość ogrodzeń należy ujedynolnić, przyjmując poziom 160 cm nad powierzchnię chodnika.
 - Realizacja zabudowy na działkach przez które przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia uwzględniać musi pas technologiczny wraz ze strefą ochronną stosownie do przepisów odrębnych.
- e) Dla potrzeb planowanych obiektów zabezpieczyć należy w granicach działek miejsca parkingowe stosownie do §10 ust.1 pkt.5 przedmiotowej uchwały.
- f) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,40 (z tolerancją -10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0.40 minimum 0,10.
- 3) Dostępność komunikacyjna :
- a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg 4KD-D, 5KD-D (poza granicami opracowania) i 3KDw.
- b) Wjazd na działki przyległe do drogi wojewódzkiej 6KD-Gw 544 należy realizować wyłącznie z drogi 3KDw. Od strony drogi wojewódzkiej może być wykonane jedynie dojście piesze.
- c) W granicach obszaru pozostawia się rezerwę terenową 4aKD-D na poszerzenie pasa drogowego drogi 4KD-D od strony jej wlotu do drogi 5KD-D.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków komunalnych w granicach działki, w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu:
- a) Geometryczne zasady podziału terenów na działki budowlane według rysunku Zmiany Planu.
- b) Szerokość frontu działki wzdłuż drogi do której działka przylega minimum 25m.
- c) Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m². W przypadku lokalizacji usługi wbudowanej powierzchnię działki zwiększyć do maksimum 1500m² zachowując ustalone zasady podziału na działki budowlane.
- d) Kierunek bocznej granicy działki prostopadły do dróg lub zgodny ze wskazaniem rysunku Zmiany Planu
- 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN ustala się w wysokości 30%.
2. Dla terenu oznaczonego symbolami **2ZP** ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu - zieleń urządzona.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu

- a) Ustala się zachowanie w granicach terenu istniejącego zagospodarowania w postaci zieleni izolacyjnej.
 - b) W granicach terenu nie planuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy; dopuszcza się jedynie sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 5KD-D.
 - 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.
 - 5) Zasady podziału nieruchomości - Dopuszcza się włączenie fragmentu terenu 2ZP do przyległych działek mieszkaniowych pod warunkiem iż fragmenty te zostaną zagospodarowane jako zieleń.
 - 6) Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości - 1%,
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D i KDw** ustala się :
- 1) Podstawowa funkcja terenu – komunikacja drogowa.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu :
 - a) Dla istniejącej drogi 4KD-D (nr ewidenc. 124), poza granicami opracowania, planuje się w granicach opracowania rezerwę terenu na poszerzenie jej pasa drogowego do wielkości normatywnej - 4aKD-D.
 - b) Obsługa komunikacyjna wnętrza obszaru objętego Zmianą Planu odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną 3KDw zakończoną zawrotką.
 - c) W pasach drogowych prowadzone będzie uzbrojenie terenu, utwardzony pas jezdni oraz chodniki po jednej lub obu stronach jezdni
 - 3) Stawkę procentowa służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów przewidzianych na poszerzenie pasa drogowego oraz drogi 3KDw w wysokości - 1%,

§ 25. Ustalenia dla terenów we wsi **MŁAWKA** - załączniki nr 17

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się
 - 1) Podstawowa funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - a) W granicach działki dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usługi nie oddziałującej znacząco na środowisko, za wyjątkiem stacji paliw LPG i handlu hurtowego
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) Ustala się w granicach terenu zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi. Dopuszcza się rozbudowę lub wymianę istniejących budynków pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wysokości budynków nie przekraczającej 9 m licząc od rzędnej terenu przy wejściu do budynku.
 - b) Funkcja usługowa może być realizowana w istniejącym budynku gospodarczym przystosowanym dla funkcji usługowej, bądź w nowym budynku wolnostojącym usytuowanym z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej. Wysokość nowego budynku nie może przekroczyć wysokości budynku mieszkalnego. Dach nad budynkiem usługowym dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-30⁰
 - c) Powierzchnia , biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,40 (z tolerancją - +10%) powierzchni działki, wskaźnik zabudowy maksimum 0,30, intensywność zabudowy maksimum 0,40 minimum 0,10.
 - 3) Dostępność komunikacyjna
 - a) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działki poprzez istniejące włączenie indywidualne do drogi wojewódzkiej 544.
 - b) Miejsca postojowe na potrzeby planowanej usługi muszą być wydzielone w granicach działki budowlanej. Wyklucza się wykorzystywanie na ten cel pasa drogowego drogi wojewódzkiej.
 - 4) Zasady obsługi inżynierskiej według §10 przedmiotowej uchwały.

- a) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się: Odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 5) Zasady podziału nieruchomości objętych Zmianą Planu: W granicach terenu 1MN nie planuje się dokonania nowych podziałów nieruchomości
- 6) Stawka procentowa na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku rozszerzonej funkcji terenu 30%.

§ 26. Ustalenia dla terenów we wsi PURGAŁKI - załączniki nr 18

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się :

- 1) Podstawowa funkcja terenu – usługi sportu i rekreacji.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu :
 - a) Teren przeznaczony pod usługi sportowo-rekreacyjne publiczne.
 - b) Ustala się iż w granicach terenu realizowane będą urządzenia dla małych gier terenowych o charakterze sportowo – zabawowym.
 - c) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń niską krzewiastą i murawy dywanowe odporne na antropopresję. Nasadzenia należy realizować z zachowaniem odległości od przewodów energetycznych i gazowych określone w przepisach odrębnych.
 - d) W zagospodarowaniu terenu zabezpieczyć należy strefę technologiczną i wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia stosownie do przepisów odrębnych.
 - e) Powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej nie mniejsza niż 0,80 (z tolerancją -10%) powierzchni działki.
- 3) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna działki z istniejącej drogi 2KD-D lub 3KD-L poza granicami opracowania.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej : według §10 przedmiotowej uchwały.
- 5) W granicach obszaru planuje się jedynie wydzielenie działki 2aKD-D pod poszerzenie pasa drogowego dla drogi 2KD-D (poza granicami opracowania). Pozostały teren stanowić będzie jedną działkę dla planowanej funkcji.
- 6) Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: US – 1%, 2aKD–D - 1%.

Rozdział 4.

§ 27. Przepisy końcowe

1. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego kl. VI, V oraz kl. IV na cele nierolnicze dokonuje się stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266 ze zmianami) na mocy przedmiotowego planu miejscowego.

2. Wyłącza się z projektu Zmiany Planu teren w obrębie działki nr ewidencyjny 135/7 położonej we wsi Iłowo-Osada z uwagi na odmowę zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze.

3. Grunty w granicach obszarów objętych Zmianą Planu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planistycznymi, będą użytkowane w sposób dotychczasowy tzn. jako grunty rolne. Nie planuje się wykorzystania terenów dla inwestycji tymczasowych.

4. Z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia odnoszące się do obszarów objętych niniejszą Zmianą Planu.

5. Wykonanie przedmiotowej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Teresa Świątkowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/165/16

Rady Gminy Iłowo-Osada

z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego odnoszącej się do fragmentów wsi Białuty, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Janowo-Pruski, Kraszewo- Iłowo-Osada, Mansfeldy, Mławka, Purgałki

w gminie Iłowo-Osada

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Iłowo-Osada

1. Stwierdza, iż w okresie wyłożenia projektu Zmiany Planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga.

a) Uwaga złożona dnia 18.09.2016 r. przez osobę fizyczną dot. § 16 działki nr 672 obr. Iłowo-Osada.

Treść uwagi: dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej do funkcji planowanej w projekcie planu - **uwaga uwzględniona.**

2. Podczas dyskusji publicznej na temat projektu Zmiany Planu, brak było wniosków wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Teresa Świątkowska

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy przewidzianych w Zmianie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego odnoszącej się do fragmentów wsi Białuty, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Janowo-Pruski, Kraszewo- Iłowo-Osada, Mansfeldy, Mławka, Purgalki w gminie Iłowo-Osada

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Iłowo-Osada ustala:

1. Zadania należące do zadań własnych sposób ich realizacji:

- a) budowa dróg publicznych,
- b) budowa sieci wodociągowej,
- c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) budowa sieci kanalizacji deszczowej,

2. Budowa pozostałych sieci (w tym sieci gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej,, telekomunikacyjnej itp.) realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zasady nabycia terenów przez Gminę Iłowo-Osada, przeznaczonych na cele publiczne w drodze wolnorynkowej, z budżetu gminy.

4. Zasady realizacji infrastruktury technicznej

L.p.	Rodzaj infrastruktury	Zasady realizacji infrastruktury	Zasady finansowania
1.	Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej	przetarg	Środki unijne, Budżet Gminy
2.	Sieć wodociągowa	przetarg	Budżet Gminy
3.	Drogi	przetarg	Środki unijne, Budżet Gminy

5. Zadania inwestycyjne określone w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy w kolejnych latach począwszy od roku 2017.

Przewodniczącą Rady Gminy

Teresa Świątkowska