

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY IŁAWA**

**z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Szczepkowo w gminie Iława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr L/437/2018 Rady Gminy Iława z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szczepkowo w gminie Iława, Rada Gminy Iława stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iława, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szczepkowo w gminie Iława, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu**, w skali 1:1000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szczepkowo w gminie Iława”- stanowiącego Załącznik nr 1;
  - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
  - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych Gminy Iława, stanowiącego Załącznik nr 3.

**§2.**

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy opracowania planu;

- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo- literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.
3. Elementy rysunku planu nie wymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

#### 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

##### 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających,
- b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego**- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia,
- c) **terenie funkcjonalnym**- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-liczbowym,
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów,
- e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- g) **wysokości zabudowy**- w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego elementu obiektu,

- h) **kącie nachylenia połaci**- należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
  - i) **przepisach odrębnych**- należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.
- 2) Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
  - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
  - 4) **Wr** – tereny rowów;
  - 5) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
  - 6) **KDpr** – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
  - 7) **KDpj** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

#### **§5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

## §6.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) nakazuje się wkomponowanie planowanego zainwestowania w istniejącą zieleni wysoką;
  - 3) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Iławski Nr 210 zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) nakazuje się dla nowoprojektowanej zabudowy stosowanie systemów ogrzewania nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
    - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:  
MN- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
  - 10) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
  - 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
  - 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie;
  - 3) ustala się zasady wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska.
3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) nakazuje się, by wszelkie procesy inwestycyjne realizować z zachowaniem istniejących walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§7.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

#### **§8.**

##### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) dla terenów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) dla terenów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) dla terenów położonych w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Zbiornik Iławski Nr 210 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

#### **§9.**

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;

- 2) w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Hławskie;
- 3) w granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Hawska.

## §10.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają:
    - a) droga powiatowa znajdująca się poza obszarem opracowania planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **2KDW**,
    - b) droga wojewódzka znajdująca się poza obszarem opracowania planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **9KDW**,
    - c) drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW**;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem **MN**-minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny;
  - 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
  - 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW, KDpr, KDpj** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, ZN, ZP, Wr** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** należy realizować z sieci wodociągowej;
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN należy realizować za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągu pieszo-jezdnego oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci elektroenergetycznych;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 4) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:



- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny;
  - 2) zakazuje się stosowania systemów wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci gazowej indywidualne zaopatrzenie w gaz;
  - 3) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

#### **§11.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości**

1. Ustala się, że w granicach opracowanego planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek:
  - 1) minimalne powierzchnie działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN – 25 m za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych;
  - 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych MN w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją  $\pm 30^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 30^\circ$ ;
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych.

#### **§12.**

##### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

#### **§13.**

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

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

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1) MN – 30%;   | 5) KDW – 10%;  |
| 2) ZN – 0,01%; | 6) KDpr – 10%; |
| 3) ZP – 0,01%; | 7) KDpj – 10%. |
| 4) Wr – 0,01%; |                |

#### **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

##### **§14.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od 1MN do 14MN:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
    - a) wiaty i altany,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) obiekty małej architektury;
  - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem garażowym, gospodarczym lub wiatą;
    - b) budynki garażowe, gospodarcze realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami,
    - c) wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków,
    - d) altany realizować jako wolnostojące,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały,
  - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 80%,

- b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,01 (1%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,15 (15%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,45;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) - nie wyżej jednak niż 10,0 m,  
- dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków równoległe do dróg wewnętrznych,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna - nie wyżej jednak niż 6,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków prostopadle lub równoległe do dróg dojazdowych,
  - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw stonowanych;
- 7) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
2. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek gruntu uzyskanych w wyniku procedury podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN - 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN - 25 m za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych;

- 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych MN w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją  $\pm 30^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 30^\circ$ ;
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych;
4. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
  - 1) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami MN znajdują się granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami MN znajdują się granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami MN znajdują się granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **§15.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od 1ZN do 8ZN:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w §10 ust. 3 pkt 2.
2. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
  - 1) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami ZN znajdują się granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami ZN znajdują się granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami ZN znajdują się granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
4. Nie ustala się, szczegółowych parametrów oraz zasad dotyczących wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

## §16.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZP**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni urządzonej;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
    - a) ścieżki piesze i rowerowe,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) urządzenia z zakresu sportu i rekreacji,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu funkcjonalnego – minimum 90%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,001 (0,1%),
    - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,1 (10%),
    - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
    - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
3. Nie ustala się, szczegółowych parametrów oraz zasad dotyczących wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.
4. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
  - 1) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **ZP** znajduje się granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **ZP** znajduje się granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **ZP** znajduje się granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## §17.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym Wr.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Wr** do **3Wr**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów;
  - 2) ustala się w granicach terenów funkcjonalnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem urządzeń wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
  3. Nie ustala się, szczegółowych parametrów oraz zasad dotyczących wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.
  4. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
    - 1) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **Wr** znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
    - 2) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **Wr** znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Iławskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
    - 3) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **Wr** znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Iławska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## **§18.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1KDW** do **11KDW**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna, chodniki;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 6,0 m;
  - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDW, 3KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 10,0 m;
  - 5) ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **6KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW** projektuje się plac manewrowy.

### **§19.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDpr.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1KDpr** do **3KDpr**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny ciągów pieszo-rowerowych;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDpr**, **2KDpr**, **3KDpr** – zgodnie z rysunkiem planu, 5,0 m.

### **§20.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDpj.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDpj**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - teren ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDpj** – zgodnie z rysunkiem planu, 5,0 m.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§21.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Iława

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SZCZEPKOWO W GMINIE IŁAWA

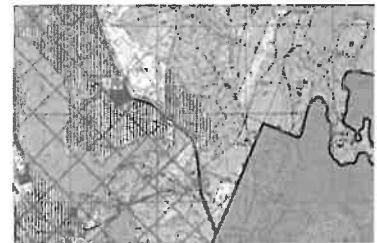
ZACZĄTEK NR 1  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY IŁAWA Z DNIA.....



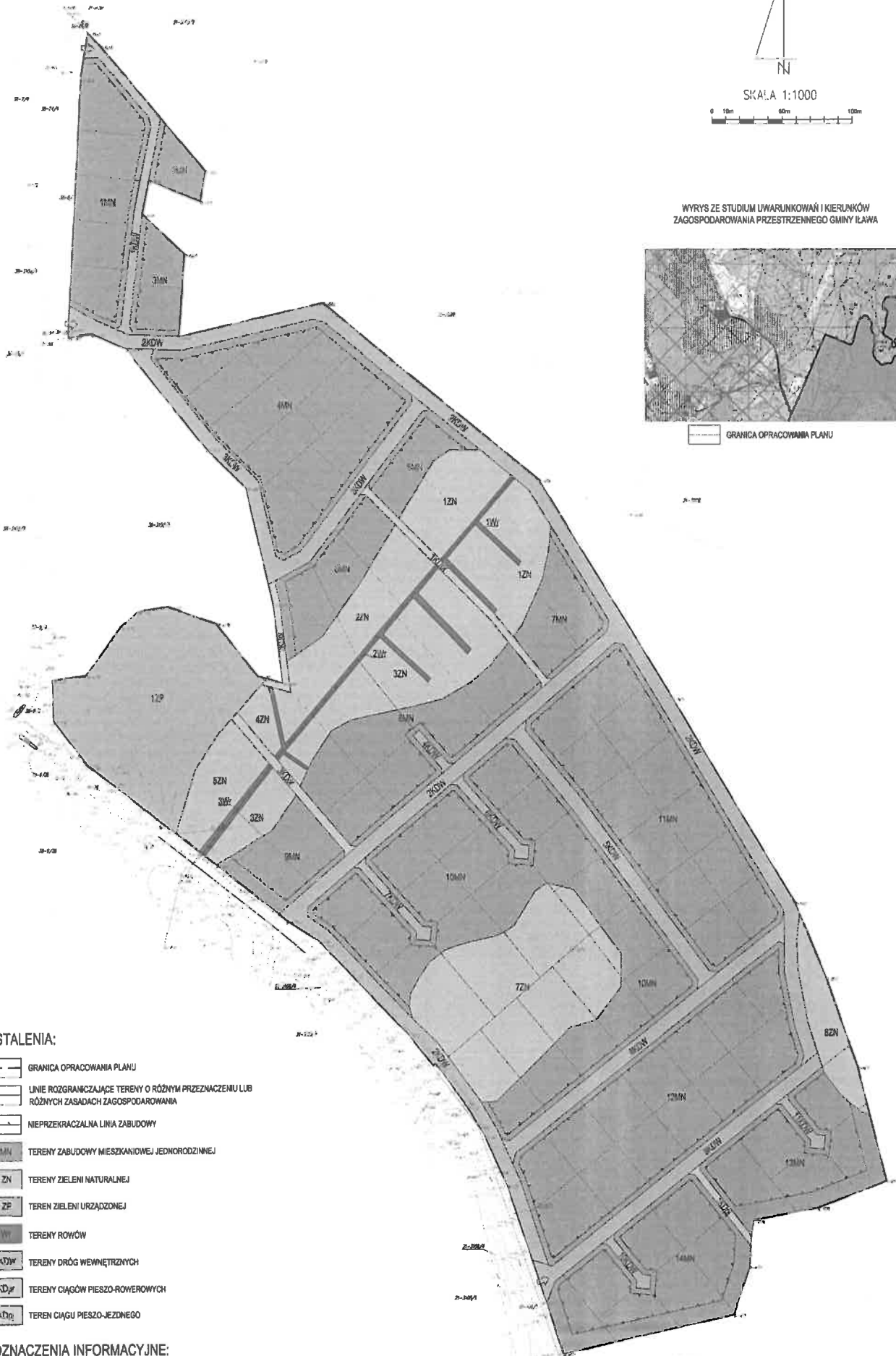
SKALA: 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁAWA



GRANICA OPRACOWANIA PLANU



## USTALENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WI TERENY ROWÓW
- KDw TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDp TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- kDp TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROJEKTOWANY UKŁAD DZIAŁEK
- PROJEKTOWANY ZJAZD Z DRUGI PUBLICZNEJ

PRZECIENIOWANIE OPRACOWANIA			
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Fragmentu Wsi Szczepkowo w Gminie Iława			
Wzrost	Wzrost	Wzrost	Wzrost
autor	mgr inż. M. Budyński	data	02.05.2014
opracowanie	mgr inż. M. Budyński	data	02.05.2014
opracowanie	mgr inż. M. Budyński	data	02.05.2014