

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Iławie

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów
miasta Iławy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVI/297/20 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, Rada Miejska w Iławie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iława przyjętego uchwałą Nr XLIV/367/17 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 28 sierpnia 2017 r. postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Niniejszy plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, przyjętego Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załączniki nr 1 i 2;
 - 3) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
 - 4) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Iławy;
 - 5) załącznika nr 5 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) 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;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicach planu;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) położenia obszaru objętego planem miejscowym w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 210 "Iława";
 - 2) położenia obszaru objętego planem miejscowym w całości w granicach Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
 - 3) położenia obszaru objętego planem miejscowym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego- część A i B- w zakresie załącznika nr 2;
 - 4) zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko – mazurskiego – w zakresie załącznika nr 1.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicz planu** – należy przez to rozumieć określoną na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **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 punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 13) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **Up** – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego §5.

1. W zakresie ochrony ład przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy nakazuje się stosowanie dachów o wyodrębnionych kalenicach.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
 - 4) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
 - 5) na jednej bryle budynku dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku.

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

1. Wskazuje się, że cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 210 "Iława". Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami turystycznymi, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UT** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **Up** ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w całości w granicach Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w zakresie załącznika nr 2 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego – część A i B.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
§7.

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazuje się zachowanie zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem, wskazanego na załączniku nr 1, ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko- mazurskiego, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: budynku mieszkalnego, murowanego wraz z otoczeniem, czas powstania lata 20.-30. XX w., nr rej. A-4655 z dnia 08.06.2018 r.
2. Nakazuje się ochronę zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem wymienionego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
 - 2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
 - 3) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wewnątrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru jak wykończenie ścian zewnętrznych.
4. W odniesieniu do otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) ochronie podlega ogród stanowiący otoczenie zabytku nieruchomego, wskazane na załączniku nr 1 do niniejszego planu;
 - 2) ochronie podlegają: układ przestrzenny i historyczny sposób zagospodarowania, zabytkowy drzewostan, ogrodzenia oraz elementy małej architektury.
5. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
§8.

W graniach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§9.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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
§10.

1. W granicach planu występują podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 3;
 - 2) główny zbiornik wód podziemnych, o którym mowa w §6 ust. 1;
 - 3) zabytek nieruchomy wraz z otoczeniem ujęty w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko- mazurskiego, o którym mowa w §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
§11.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **Up**:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
 - c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10;
 - 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **UT**:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
 - c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować poprzez znajdujące się poza granicami planu gminne drogi publiczne oraz ciąg pieszo – jezdny ;
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **Up**: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**: minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych;
 - c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**: minimum 3 miejsca postojowe na 10 użytkowników budynków usług gastronomicznych;

- d) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UT, wliczając miejsca parkingowe w garażach i parkingach zlokalizowanych na kondygnacjach podziemnych;
- e) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej **§13.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **Up**, **UT** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **Up**, **UT**;
 - 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 5) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych w granicach własnej działki, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło;
 - 3) do ogrzewania budynków nakazuje się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

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

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

- 1) **UT** – 30%;
- 2) **Up** – 0,01 %.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych §15.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **UT** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **Up** nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym Up §16.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo- literowym **01Up** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;

- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo- garażowa, zabudowa usług nieuciążliwych z zakresu handlu, zieleń urządzone, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, parkingi, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek handlowy, budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo- garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) powierzchnia sprzedaży budynku handlowego – do 15 m²;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest zabytek nieruchomy wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko – mazurskiego, o którym mowa w §7 ust. 1;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni terenu;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,18 max. 0,75 powierzchni działki;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku usług publicznych: max. 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 13 m;
 - b) wysokość budynków innych niż wymienione w lit. a: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, kryty dachówką w odcieniach czerwieni;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT

§17.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo- literowym **01UT** ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych i/lub usług gastronomicznych;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno- wypoczynkowa, zabudowa gospodarczo – garażowa, zieleń urządzone, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, parkingi, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy: hotelowej, pensjonatowej stanowiącej bazę noclegową i/lub budynków usług gastronomicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych tj. basen i kompleks basenowo- wypoczynkowy oraz budynków służących do obsługi obiektów sportowych, obiektów magazynowych na sprzęt wodny, budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat;
 - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem tj. otwarte lub zadaszone: boiska, korty tenisowe, place zabaw, altany;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,07, max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków usług turystycznych i gastronomicznych: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
 - b) wysokość budynków innych niż budynki usług turystycznych: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: nie określa się.
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków usług turystycznych i gastronomicznych: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-55°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż budynki usług turystycznych i gastronomicznych:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich i jednospadowych w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.