

**Uchwała Nr XXXVIII/264/21**  
**Rady Gminy Iłowo-Osada**  
**z dnia 24 listopada 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych: Iłowo-Osada i Sochy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Iłowo-Osada, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych: Iłowo-Osada i Sochy, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XXII/139/20 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych: Iłowo-Osada, Sochy.

2. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1, Nr 2 i Nr 3,
  - 3) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, który stanowi załącznik Nr 4,
  - 4) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 5 do uchwały,
  - 5) danych przestrzennych, wymaganych przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartych w załączniku Nr 6 do uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
  - 1) granic planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.
4. Oznaczenia i informacje na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
  - 2) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Zbiornik Działdowo",
  - 3) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska",
  - 4) granic strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu zamkniętego- kolejowego.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.
6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
  - 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 3) krajobrazu kulturowego,
  - 4) krajobrazów priorytetowych,
  - 5) terenów wymagających scalania i podziałów nieruchomości.
7. W oznaczeniu przeznaczenia terenu cyfra rzymska oznacza numer załącznika graficznego na którym dany teren jest zlokalizowany, litera oznacza określone w § 4 przeznaczenie terenu (funkcję), cyfra arabska oznacza numer porządkowy danego terenu.

### **§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.**

1. Ustala się następującą interpretację użytych w niniejszej uchwale pojęć:
  - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 6) dach płaski – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku mniejszym niż 15<sup>o</sup>,
  - 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8) 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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.**

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

- 1) MN – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) U – na cele zabudowy usługowej,
- 4) PU – na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowej.

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
3. Na terenach w granicach planu, za wyjątkiem terenu PU, dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.
4. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.
5. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych.
6. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolami:
  - 1) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w § 6 ust. 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.
5. Ustala się, by uciążliwości generowane przez działalność produkcyjną i usługową, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

6. Ustala się, by działalność produkcyjna i usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.
7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
8. W granicach planu na terenach oznaczonych symbolem PU zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko. W granicach planu na terenach oznaczonych symbolem MN/U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
9. W granicach planu zakazują się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
10. Tereny w graniach planu położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, w związku z czym ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **III.1MN**.
  - 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.
  - 3) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i garażowego/gospodarczego w jednej bryle.
  - 4) Dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
    - b) miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,

- c) dojazdów do nieruchomości,
- d) ogrodzeń.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
- 9) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 10) Wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne z drugą w poddaszu użytkowym.
- 11) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 13) Adaptuje się zadaszenie budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu i dopuszcza się ich remont, przebudowę i rozbudowę w istniejących parametrach.
- 14) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 13.
- 15) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.

2. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone symbolem **I.1MN/U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową lub jednego budynku usługowego,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
  - b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
  - c) dojazdów do nieruchomości,
  - d) ogrodzeń.
- 4) Zabudowę należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych.
- 5) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej.
- 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
- 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.
- 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.

- 10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
- 11) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie, z drugą w poddaszu użytkowym.
- 12) Wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym.
- 13) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, lub materiały dachówko podobne, w kolorze czerwonym i brązowym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
- 16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 17) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 18) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 19) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej (jeden segment): 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej (jeden segment): 220 m<sup>2</sup>.

3. Tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **II.1U, III.2U**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
- 3) Dopuszcza się realizację budynków w formie zespołów zabudowy.
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
  - b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
  - c) dojazdów do nieruchomości,
  - d) ogrodzeń.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.

- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 5%.
- 9) Wysokość zabudowy: do 10 m.
- 10) Ilość kondygnacji naziemnych - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne.
- 11) Dopuszcza się realizację piwnic.
- 12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. Dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi.
- 13) Na terenie 1U od strony frontu działki dopuszcza przesłonięcie dachu attyką.
- 14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
- 15) Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
- 16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Tereny **zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowej** oznaczone symbolami: **IV.1PU.**

- 1) Przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, usługowa, składowa.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy związanej z:
  - a) złomowaniem pojazdów,
  - b) skupem złomu,
  - c) gospodarką odpadami,
  - d) produkcją rolną i zwierzęcą,
  - e) produkcją fermową.
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych, wiat oraz obiektów małej architektury,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
  - d) dojazdów do nieruchomości,
  - e) ciągów pieszych i rowerowych,
  - f) ogrodzeń,
  - g) zieleni urządzonej.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 9) Wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych: do 17 m.
- 10) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej: do 8 m.

- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-35°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 12) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 13) Dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
- 14) Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości: min. 4 miejsca na 10 zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym.

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

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

1. W granicach planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, występują pasy ochrony funkcyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w ww. pasach funkcyjnych oraz w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.
3. W przypadku skablowania i przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczony od tej linii pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać w wyznaczonych odległościach.
4. Na obszarze planu przedstawionym na załączniku nr 1 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, od występującego w sąsiedztwie planu, terenu zamkniętego – kolejowego.
5. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu położonych na załączniku nr 1 ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg wewnętrznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.



2. Dla terenów w granicach planu położonych na załączniku nr 2 ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę wojewódzką nr 544.
3. Dla terenów w granicach planu położonych na załączniku nr 3 ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę wojewódzką nr 544 oraz drogę powiatową nr 1554.
4. Dla terenów w granicach planu położonych na załączniku nr 4 ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę powiatową nr 1556.
5. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu:
  - 1) Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
  - 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
  - 3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
  - 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Na terenie 1PU dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.
  - 5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
  - 6) Wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 7) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nn i urządzeń elektroenergetycznych na terenach w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
  - 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nn, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.

- 9) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 10) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
  - 11) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem § 6 ust. 9.
  - 12) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
  - 13) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
  - b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
  - c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
8. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1. W granicach planu nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Zbiornik Działdowo".
2. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska".
3. Teren objęty planem, przedstawiony na załącznikach graficznych nr 1, nr 2 i nr 3, położony jest w obszarze aglomeracji łowo-Osada o równoważnej liczbie mieszkańców 5662, w której mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu oznaczonego na załączniku nr 1 występuje teren zamknięty – kolejowy.

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Teresa Świątkowska