

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Iłowo-Osada**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębie geodezyjnym Wierzbowo, działka nr 15/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada, Rada Gminy Iłowo-Osada, uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębie geodezyjnym Wierzbowo, działka nr 15/1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,1 ha.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Plan stanowi zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Białuty, Brodowo, Chorap-Purgałki, Dźwierznia, Gajówki-Mansfeldy, Iłowo-Dwukoły, Janowo-Pruski, Mławka, Sochy, Wierzbowo przyjętego uchwałą Nr X/99/2003 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 15.12.2003 r.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr LXX/472/23 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębie geodezyjnym Wierzbowo, działka nr 15/1.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i 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) wymiarowania wyrażonego w metrach

5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska",

2) położenia w zasięgu aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada,

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

### § 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 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) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może współwystępować z przeznaczeniem podstawowym, ale nie może uniemożliwiać jego realizacji w odniesieniu do działki budowlanej. Nie może naruszać przepisów odrębnych w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów,
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U – teren usług.

### § 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 wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
4. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połączeń dachowych.
5. 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. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dot. ochrony przed hałasem i dróg publicznych, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planu z terenami komunikacji drogowej.
3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) zakładów stwarzających zwiększone lub duże ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z:
    - złomowaniem pojazdów,
    - skupem złomu,
    - gospodarką odpadami.
7. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §12 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych oraz innych działań zagrażających zanieczyszczeniu wód podziemnych.

#### § 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Tereny **usług**, oznaczony symbolem: **1U**.
  - 1) Przeznaczenie: usługi.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

- 3) Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii.
  - 4) Dopuszcza się możliwość lokalizacji: budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
  - 5) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
  - 6) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6.
  - 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%.
  - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
  - 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.
  - 10) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2.
  - 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
  - 12) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
  - 13) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 14) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usługowej: 900 m<sup>2</sup>.
2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.
  3. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

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

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych.

3. W granicach planu:

- 1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 2) 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.
- 3) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
- 4) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
- 5) 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.
- 6) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, 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.
- 7) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu kablowym.
- 8) 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.
- 9) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
- 10) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
- 11) Dopuszcza się uzupełnianie zasilania zabudowy w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) 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.

14) W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- b) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie

**§ 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 ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, teren oznaczony symbolem 1U ustala się jako lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu 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 objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

2. Obszar planu znajduje się w granicach Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej. W granicach Aglomeracji Iłowo-Osada odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 13.** W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 14.** 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 1%.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WIERZBOWO, DZIAŁKA NR 15/1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA

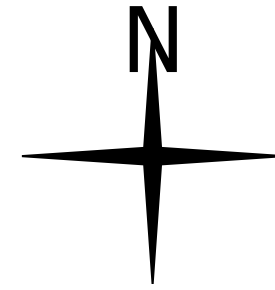
SKALA 1:1000

Granica planu

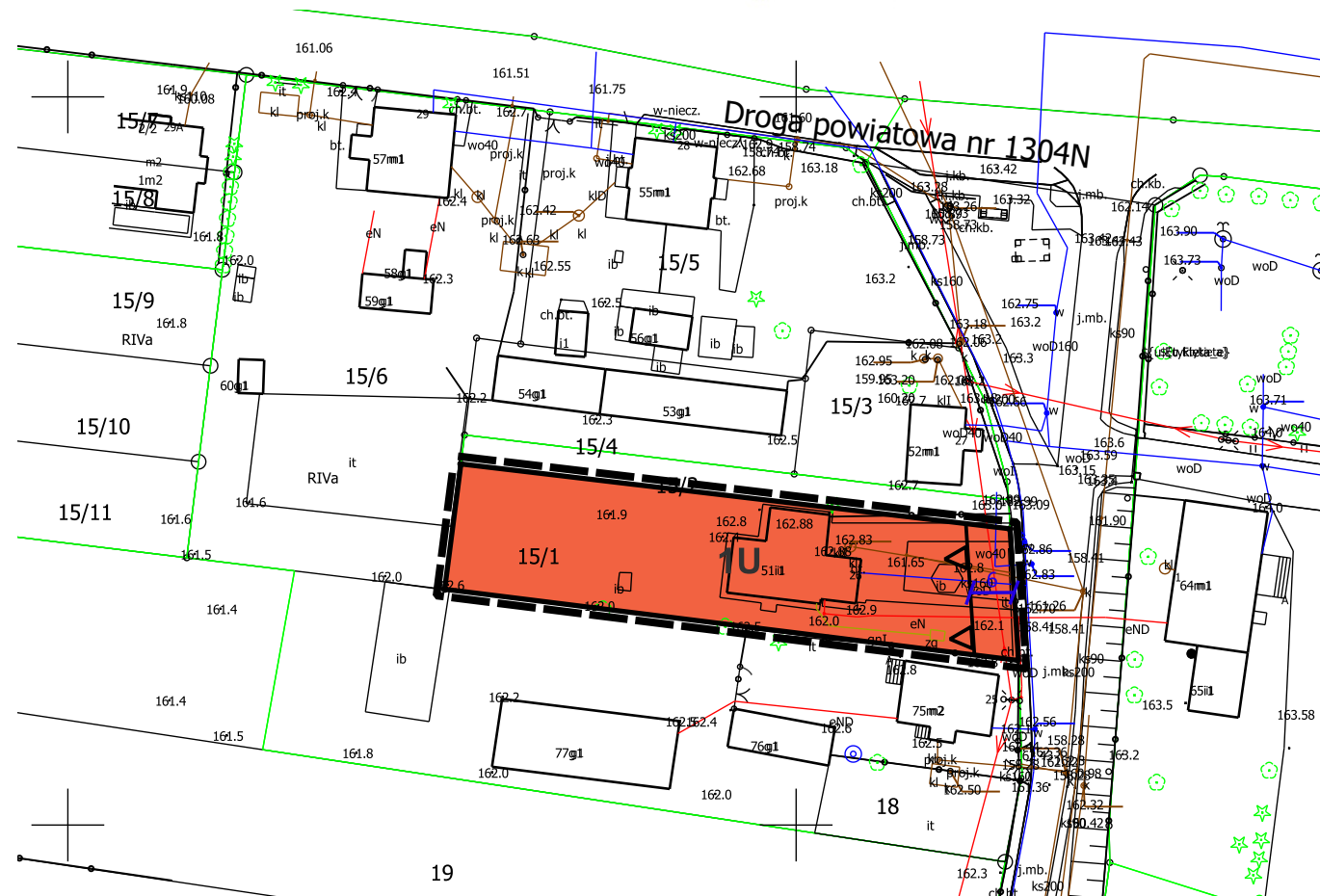


**OZNACZENIA OGÓLNE**

	linia podziału na strefy		granice obszaru NATURA 2000		granice obszarów o objęciu ochroną
	granice Obszaru Chronionego Krajobrazu		obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice terenów wprostotycznych występowania stanowisk nielimitowanych
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny o dominującej funkcji usługowej
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny o dominującej funkcji gospodarczej
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		zabudowa zagrodowa kolonijna
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny podlegające zabudowie
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny podlegające zabudowie
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny podlegające zabudowie
	obszary chronione w sieci ECOMET-POLSKA		granice szkodliwych terenów		tereny podlegające zabudowie



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY IŁOWO-OSADA  
Z DNIA ..... R.



**Oznaczenia:**

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie wyrażone w metrach

**Przeznaczenie:**

- teren usług

**Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:**

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"

Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada

układ współrzędnych: PL-2000 Strefa VII  
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Działdowie