

**Uchwała Nr XXXVIII/265/21  
Rady Gminy Iłowo-Osada  
z dnia 24 listopada 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Narzym, Wierzbowo, Kraszewo.**

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.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Narzym, Wierzbowo, Kraszewo, zwany dalej „planem”.

2. Plan stanowi zmianę obowiązujących: Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi: IŁOWO, KRASZEWO, NARZYM uchwalonych Uchwałą Rady Gminy w Iłowie-Osadle nr V/45/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego dnia 13 czerwca 2003 r. Nr 83 poz. 1205) oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi: BAŁUTY, BRODOWO, CHORAB-PURGAŁKI, DŹWIERZNIA, GAJÓWKA-MANSFELDY, IŁOWO-DWUKOŁY, JANOWO-PRUSKI, MŁAWKA, SOCHY, WIERZBOWO uchwalonych Uchwałą Rady Gminy w Iłowie-Osadle nr X/99/2003 z dnia 15 grudnia 2003 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego dnia 18 marca 2004 r. Nr 34 poz. 445).

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr X/52/19 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Iłowo-Osada, Narzym, Białuty, Wierzbowo, Mansfeldy-Gajówki, Kraszewo zmieniona uchwałą nr XIX/121/20 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 24 marca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Iłowo-Osada, Narzym, Białuty, Wierzbowo, Mansfeldy-Gajówki, Kraszewo, w zakresie określonym na załącznikach nr 2,4,6 i 7 do uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, który stanowi załącznik Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 i Nr 6,
- 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 7 do uchwały,
- 4) zbioru danych przestrzennych utworzonego na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych zawiera załącznik nr 8 do Uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) granicy administracyjnej gminy,

- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 6) przeznaczenia terenów i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

4. Treści na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar w granicach planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 " Zbiornik Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, 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 ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 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 na danym załączniku graficznym.

### **§ 3. Objaśnienie 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 terenów, obiektów i urządzeń,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) DJP - duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, których współczynnik przeliczenia sztuk zwierząt na sztuki rzeczywiste określają przepisy odrębne,
- 7) zespół budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana przylega bezpośrednio do ściany budynku sąsiadującego,
- 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - 2) RM – na cele zabudowy zagrodowej,
  - 3) RU – na cele zabudowy produkcji rolnej,
  - 4) R – na cele rolne,
  - 5) ZN – na cele zieleni nieurządzonej,
  - 6) LS - na cele leśne,
  - 7) KDZ – na cele dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - 8) KDL – na cele dróg publicznych klasy lokalnej,
  - 9) KDW – na cele dróg wewnętrznych.

#### **§ 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 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 i przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
4. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam.
  - 1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: LS i ZN.
  - 2) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu w odniesieniu do dopuszczalnego prawnie poziomu hałasu, wskazuje się tereny oznaczone symbolami: RM, R - jako tereny zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
4. W granicach planu zakazuje 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,
  - 4) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - 5) 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.
5. Tereny w granicach planu położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych. Ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

1. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (o nr ew.: AZP 36-59 stan. I/1, AZP 36-59 stan. II/2 i AZP 36-59 stan. III/3, AZP 36-59 stan. V/21), w formie strefy ochrony konserwatorskiej. W wyznaczonej strefie: zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

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

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
I.RM1, II.RM1, II.RM2, VI.RM1, VI.RM2, VI.RM3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.</li> <li>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>b) dwóch budynków gospodarczych realizowanych jako wolnostojące związanych z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>c) dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące związanych z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.</li> </ol> </li> <li>3) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.</li> <li>4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na</li> </ol>

	<p>zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.</li><li>6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.</li><li>7) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:<ol style="list-style-type: none"><li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,</li><li>b) obsługi komunikacyjnej, w tym: miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do nieruchomości, niezbędnej do obsługi terenu,</li><li>c) ogrodzeń.</li></ol></li><li>8) Ustala się maksymalną obsadę jednego budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP.</li><li>9) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01.</li><li>10) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.</li><li>11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.</li><li>12) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.</li><li>13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej ustala się w wielkości 200m<sup>2</sup>.</li><li>14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</li><li>15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</li><li>16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 150m<sup>2</sup>.</li><li>17) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwie kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</li><li>18) Liczba kondygnacji budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych.</li><li>19) Liczba kondygnacji budynków inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna.</li><li>20) Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych – do 10 m.</li><li>21) Wysokość budynków garażowych i inwentarskich – do 8 m.</li><li>22) Wysokość zabudowy niewymienionej powyżej - nie więcej niż 15 m.</li><li>23) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</li><li>24) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne oraz płyta warstwowa w kolorach: czerwonym, brązowym lub szarym.</li><li>25) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li><li>26) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li><li>27) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach</li></ol>
--	--

	<p>pełnych pręseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>28) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>29) Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.</p> <p>30) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.</p>
VI.RU1,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: zabudowa produkcji rolnej.</li> <li>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) trzech budynków gospodarczych realizowanych jako wolnostojące,</li> <li>b) trzech budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące,</li> <li>c) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą terenu.</li> </ol> </li> <li>3) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.</li> <li>4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.</li> <li>6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.</li> <li>7) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,</li> <li>b) obsługi komunikacyjnej, w tym: miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do nieruchomości, niezbędnej do obsługi terenu,</li> <li>c) ogrodzeń.</li> </ol> </li> <li>8) Ustala się maksymalną obsadę jednego budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP.</li> <li>9) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01.</li> <li>10) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5.</li> <li>11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 30%.</li> <li>12) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.</li> <li>13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</li> <li>14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</li> <li>15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 150m<sup>2</sup>.</li> <li>16) Liczba kondygnacji budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych.</li> <li>17) Liczba kondygnacji budynków inwentarskich i budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna.</li> <li>18) Wysokość budynków – do 10 m.</li> <li>19) Wysokość zabudowy niewymienionej powyżej - nie więcej niż 15 m.</li> <li>20) Zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci</li> </ol>

	<p>dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>21) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne oraz płyta warstwowa w kolorach: czerwonym, brązowym lub szarym.</p> <p>22) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>23) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>24) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych 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.</p> <p>25) Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.</p> <p>26) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 3 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną.</p>
<p>I.R1, I.R2, II.R1, II.R2, III.R1, III.R2, III.R3, IV.R1, V.R1, V.R2, VI.R1, VI.R2, VI.R3</p>	<p>1) Przeznaczenie: rolnicze.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>dwóch budynków gospodarczych realizowanych jako wolnostojące, związanych z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące, związanych z obsługą gospodarstwa rolnego,</li> <li>budynków garażowych oraz obiektów małej architektury.</li> </ol> <p>3) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.</p> <p>4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.</p> <p>6) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu w sposób naruszający przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,</li> <li>obsługi komunikacyjnej, w tym: miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów do nieruchomości, niezbędnej do obsługi terenu,</li> <li>ogrodzeń.</li> </ol> <p>7) Ustala się maksymalną obsadę jednego budynku inwentarskiego w wielkości 40 DJP.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001.</p> <p>9) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,06.</p> <p>10) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 6%.</p> <p>11) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 90%.</p> <p>12) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej ustala się w wielkości 200m<sup>2</sup>.</p> <p>13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</p> <p>14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m<sup>2</sup>.</p> <p>15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w</p>

	<p>wielkości 150m<sup>2</sup>.</p> <p>16) Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwie kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>17) Liczba kondygnacji budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych.</p> <p>18) Liczba kondygnacji budynków inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>19) Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych – do 10 m.</p> <p>20) Wysokość budynków garażowych i inwentarskich – do 8 m.</p> <p>21) Wysokość zabudowy niewymienionej powyżej - nie więcej niż 15 m.</p> <p>22) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>23) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne oraz płyta warstwowa w kolorach: czerwonym, brązowym lub szarym.</p> <p>24) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym lub żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>25) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych 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.</p> <p>26) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.</p> <p>27) Min. powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3500m<sup>2</sup>.</p>
I.ZN1	<p>1) Przeznaczenie: zieleń naturalna.</p> <p>2) Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.</p> <p>3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny, dojazdów do nieruchomości.</p>
V.LS1	<p>1) Przeznaczenie terenu: leśne.</p> <p>2) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych.</p> <p>3) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.</p>
II.KDZ.1 IV.KDZ.1	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi.</p>
V.KDL1, VI.KDL1	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację</p>



	<p>infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi.</p>
I.KDW1, II.KDW1, III.KDW1 VI.KDW1	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi.</p>

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.

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

1. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

4. W granicach planu, w sąsiedztwie sieci gazowej wysokiego ciśnienia, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na obszarze planu przedstawionym na załączniku nr 3 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, od występującego w sąsiedztwie planu, terenu zamkniętego – kolejowego.

**§ 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, w tym:

- 1) drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem: II.KDZ.1, IV.KDZ.1,
- 2) dróg publicznych gminnych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: V.KDL1, VI.KDL1,
- 3) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: I.KDW1, II.KDW1, III.KDW1, VI.KDW1.

2. Ustala się parametry dróg publicznych i pozostałych terenów komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

4. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:

- 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; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z 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 dróg i 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) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami:

IV.KDZ.1, II.KDZ.1, V.KDL1, VI.KDL.1 oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: I.KDW1, II.KDW1, III.KDW1, VI.KDW1 na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,

- 8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: I.R1, I.R2, II.R1, II.R2, III.R1, III.R2, III.R3, IV.R1, V.R1, V.R2, VI.R1, VI.R2, VI.R3 i w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, o ile to nie naruszy i nie zmieni przeznaczenia określonego w planie, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych,
- 10) dopuszcza się na dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy,
- 11) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. W granicach planu ustala się realizację: sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem II.KDZ.1 oraz IV.KDZ.1, stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: V.KDL1, VI.KDL1, stanowią ustalone w planie lokalizacje 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 "Zbiornik Działdowo" oraz nr 215 "Subniecka Warszawska".

2. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Aglomeracji Iłowo Osada ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej.

**§ 13.** W graniach 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 30%.

**§ 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

Teresa Świątkowska