

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) 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.) Rada Gminy Iłowo-Osada, uchwała co następuje:

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

**§ 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.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały i obowiązują 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) strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100,
- 2) stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 214 "Działdowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska",
- 4) fragmentu granicy aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada,
- 5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

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 4 do uchwały.

6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 5 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się 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 elementarny – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 4) 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.
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku lub innego naziemnego obiektu kubaturowego od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) DJP - duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, których współczynnik przeliczenia sztuk zwierząt na sztuki rzeczywiste określają przepisy odrębne,
- 10) zespół budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana przylega bezpośrednio do ściany budynku bezpośrednio sąsiadującego.

### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- 3) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) IG – teren gazownictwa,
- 7) IW – teren wodociągów,
- 8) KDG – teren dróg głównych,
- 9) KDL – teren dróg lokalnych.

**§ 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. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz innych obiektów kubaturowych.
4. W ramach jednego zamierzenia budowlanego ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki połączeń dachowych.
5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
  - 1) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolem ZN.
  - 2) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
6. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W graniach planu, występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków o nr ew.: AZP 36-59/15, AZP 36-59/16, AZP 36-59/17, AZP 36-59/18, AZP 36-59/19, AZP 36-59/20, przedstawione na rysunku planu – załącznik nr 1. W granicach ww. stanowisk 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.

**§ 7.** 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 symbolem:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RZM i RZ – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
4. Ustala się, by działalność rolnicza 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.
5. 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.
6. W granicach planu 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.
7. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) zakładów stwarzających zwiększonym lub dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

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

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**.
  - 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zielenie urządzone.
  - 3) Przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa szeregowa
  - 4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego,
    - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury.
  - 5) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01.
  - 6) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,45.
  - 7) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%.
  - 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
  - 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m<sup>2</sup>
  - 10) Wysokość zabudowy: do 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m.
  - 11) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: do dwóch, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
  - 12) Zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.

- 13) Zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych, jednospadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.
- 14) 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 przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 15) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
- 16) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.
- 17) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>.

2. Tereny **zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
  - b) dwóch budynków gospodarczych,
  - c) dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące
  - d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.
- 4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.
- 7) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: nie więcej niż 40 DJP
- 8) Dopuszcza się lokalizację dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenów nienaruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych.
- 9) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01.
- 10) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3.
- 11) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%.
- 12) Minimalny udział powierzchni biologicznie: 50%.
- 13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m<sup>2</sup>.
- 14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420 m<sup>2</sup>.
- 15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420 m<sup>2</sup>.
- 16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 250 m<sup>2</sup>.
- 17) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 9 m.
- 18) Wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej – nie więcej niż 12 m.
- 19) Wysokość zabudowy inwentarskiej – nie więcej niż 12 m.
- 20) Wysokość silosów i obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 20 m.
- 21) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
- 22) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – do dwóch, z drugą w poddaszu użytkowym.

- 23) Ilość kondygnacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: jedna.
  - 24) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
  - 25) Zadaszenia zabudowy innej niż budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.
  - 26) Rodzaj i kolorystyka dachu budynków mieszkalnych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
  - 27) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
  - 28) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 29) 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 przeseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
  - 30) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
  - 31) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny
  - 32) Min. powierzchnia działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.
3. Tereny **zabudowy związanej z rolnictwem**, oznaczony symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z rolnictwem.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
  - 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
    - b) dwóch budynków gospodarczych,
    - c) dwóch budynków inwentarskich realizowanych jako wolnostojące
    - d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.
  - 4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności.
  - 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
  - 6) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych jako zespołu budynków.
  - 7) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych.
  - 8) Dopuszcza się realizację dojazdów do nieruchomości oraz miejsc postojowych niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, nie naruszając przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych.
  - 9) Ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego: nie więcej niż 60 DJP
  - 10) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,001.
  - 11) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,07.

- 12) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 6%.
  - 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%.
  - 14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 200m<sup>2</sup>.
  - 15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 420 m<sup>2</sup>.
  - 16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420 m<sup>2</sup>.
  - 17) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 250 m<sup>2</sup>.
  - 18) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 9 m.
  - 19) Wysokość zabudowy gospodarczej garażowej – nie więcej niż 12 m.
  - 20) Wysokość zabudowy inwentarskiej – nie więcej niż 12 m.
  - 21) Wysokość silosów i obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 20 m.
  - 22) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.
  - 23) Ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – do dwóch, z drugą w poddaszu użytkowym.
  - 24) Ilość kondygnacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: jedna.
  - 25) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
  - 26) Zadaszenia zabudowy innej niż budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.
  - 27) Rodzaj i kolorystyka dachu budynków mieszkalnych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.
  - 28) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
  - 29) Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 30) 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 przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
  - 31) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
  - 32) Wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania: min. 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.
  - 33) Min. powierzchnia działki budowlanej: 35000 m<sup>2</sup>.
4. Tereny **zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN**.
- 1) Przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.
  - 2) Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.
  - 3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych.

- 5) Na terenie 2ZN ustala się zachowanie drożności przepustu.
  - 6) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Teren **gazownictwa** oznaczony symbolem: **1IG**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
  - 3) Dopuszcza się lokalizację:
    - a) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
    - b) ogrodzeń.
  - 4) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się.
  - 5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8.
  - 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.
  - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
  - 8) Wysokość zabudowy: do 8 m.
6. Teren **wodociągów** oznaczony symbolem: **1IW**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
  - 3) Dopuszcza się lokalizację:
    - a) dojazdów do nieruchomości i miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
    - b) ogrodzeń.
  - 4) Minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie ustala się.
  - 5) Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8.
  - 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.
  - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
  - 8) Wysokość zabudowy: do 8 m.
7. Tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolem: **1KR, 2KR, 3KR**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Teren **dróg głównych**, oznaczony symbolem **1KDG**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.



- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jako zmienną, min. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Tereny **drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **1KDL**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jako zmienną, min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

11. 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. 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 i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. W planie występuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, oznaczoną na rysunku planu. Szerokość strefy wynosi 35 m w obie strony od osi gazociągu i jest ona przedstawiona na rysunku planu. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, obiektów zakładów przemysłowych i parkingów w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu. Dla pozostałych obiektów budowlanych w strefie występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 planowana jest strefa kontrolowana o szerokości 6 m, która w całości zawiera się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

5. Na terenie oznaczonym symbolem IIW występują strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody. W granicach strefy mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne w tym ustalone zakazy i nakazy w odpowiedniej decyzji właściwego zarządu zlewni.

#### § 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

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

#### § 11. 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, a także poprzez komunikację drogową wewnętrzną, oznaczoną symbolami 1KR, 2KR, 3KR oraz drogę publiczną główną oznaczoną symbolem 1KDG i drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 1KDL.

2. Ustala się parametry dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. 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. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §13 ust.2.
- 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) Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nN w terenach dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci na terenach dróg publicznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) 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.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym.
- 10) 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.
- 11) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
- 12) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
- 13) Na terenach MN, RZM i RZ dopuszcza się uzupełnianie zasilania zabudowy w energię elektryczną wytwarzaną przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 15) Na terenie 1RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 1KDG, planowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5MPa, wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu), która się w całości zawiera w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.
- 16) W zakresie zaopatrzenie 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.
- 17) 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

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

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem IG, 1KDG oraz 1KDL stanowią ustalone w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem IIW stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 13.** 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. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przepisami odrębnymi dot. gospodarki ściekowej. W graniach Aglomeracji Działdowo odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 14.** W graniach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 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.

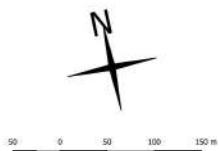
**§ 18.** W granicach planu tracą moc zapisy Uchwały Rady Gminy w Iłowie-Osadle nr X/99/2003 z dnia 15.12.2003 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego nr 34 poz. 445 z dnia 18.03.2004 r.

Przewodniczący Rady Gminy

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA W OBREMBACH GEODEZYJNYCH MANSFELDY-GAJÓWKI I IŁOWO-OSADA

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK 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
- Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:**
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100
  - Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
  - Obszar znajdujący się w granicach załącznika pokotony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działkowo" i nr 215 "Subnieka Warszawska"
- Przeznaczenie:**
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
  - RZ** teren zabudowy związanej z rolnictwem
  - ZN** teren zieleni naturalnej
- Tręć informacyjna:**
- KR
  - Aglomeracja
  - Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

DROGA LOKALNA GMINNA  
DROGA WOJEWÓDZKA NR 544

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

GRANICA PLANU



**LEGENDA**

**SYMBOLY**

[Symbol]	Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100
[Symbol]	Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
[Symbol]	Obszar znajdujący się w granicach załącznika pokotony
[Symbol]	Granica planu
[Symbol]	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	Wymiarowanie wyrażone w metrach
[Symbol]	Strefa zieleni naturalnej (ZN)
[Symbol]	Teren zabudowy związanej z rolnictwem (RZ)
[Symbol]	Teren zabudowy zagrodowej (RZM)
[Symbol]	Tręć informacyjna (KR)
[Symbol]	Tręć informacyjna (Aglomeracja)
[Symbol]	Tręć informacyjna (Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV)

**OPIS**

1. Nazwa i adres obiektu: ...

2. Data: ...

3. Skala: 1:2000

4. Autor: ...

5. Temat: ...

6. Zakres: ...

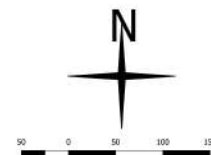
7. Podstawa: ...

8. Uwagi: ...

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA W OBREMBACH GEODEZYJNYCH MANSFELDY-GAJÓWKI I IŁOWO-OSADA

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 2  
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

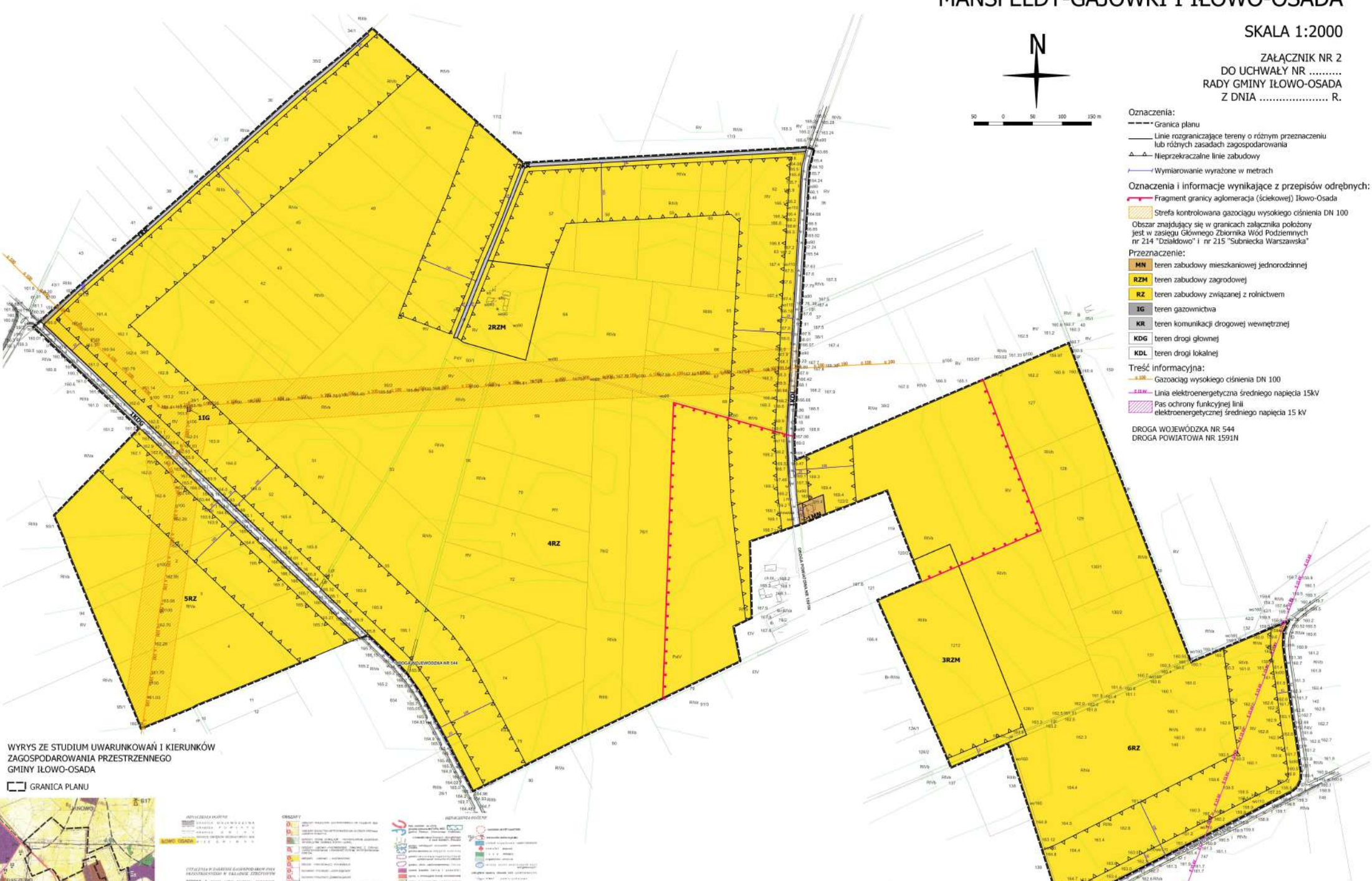
**Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:**

- Fragment granicy aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100
- Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"
- Przeznaczenie:
  - MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - RZM** teren zabudowy zagrodowej
  - RZ** teren zabudowy związanej z rolnictwem
  - IG** teren gazownictwa
  - KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KDG** teren drogi głównej
  - KDL** teren drogi lokalnej

**Tręść informacyjna:**

- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

DROGA WOJEWÓDZKA NR 544  
DROGA POWIATOWA NR 1591N



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

GRANICA PLANU



**WYKAZ OZNACZEŃ**

<b>SYMBOL</b>	<b>OPIS</b>
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania

**OPISY**

<b>SYMBOL</b>	<b>OPIS</b>
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania

**OPISY**

<b>SYMBOL</b>	<b>OPIS</b>
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnym przeznaczeniu
[Symbol]	Linia rozgraniczająca terenów o różnych zasadach zagospodarowania

skala mapy: 1:2000, data: 2024, autor: [nazwa biurowca]

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWO-OSADA W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH MANSFELDY-GAJÓWKI I IŁOWO-OSADA

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 3  
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

## Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- Obszar znajdujący się w granicach załącznika położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działowo" i nr 215 "Subniecka Warszawska"
- Fragment granicy aglomeracja (ściekowej) Iłowo-Osada
- sfera ochrony bezpośredniej od ujęcia wody

## Przeznaczenie:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
- ZN teren zielni naturalnej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IW teren wodociągów

## Treść informacyjna:

- E 15 kV Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

DROGA LOKALNA GMINNA  
DROGA POWIATOWA NR 1554N



50 0 50 m

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

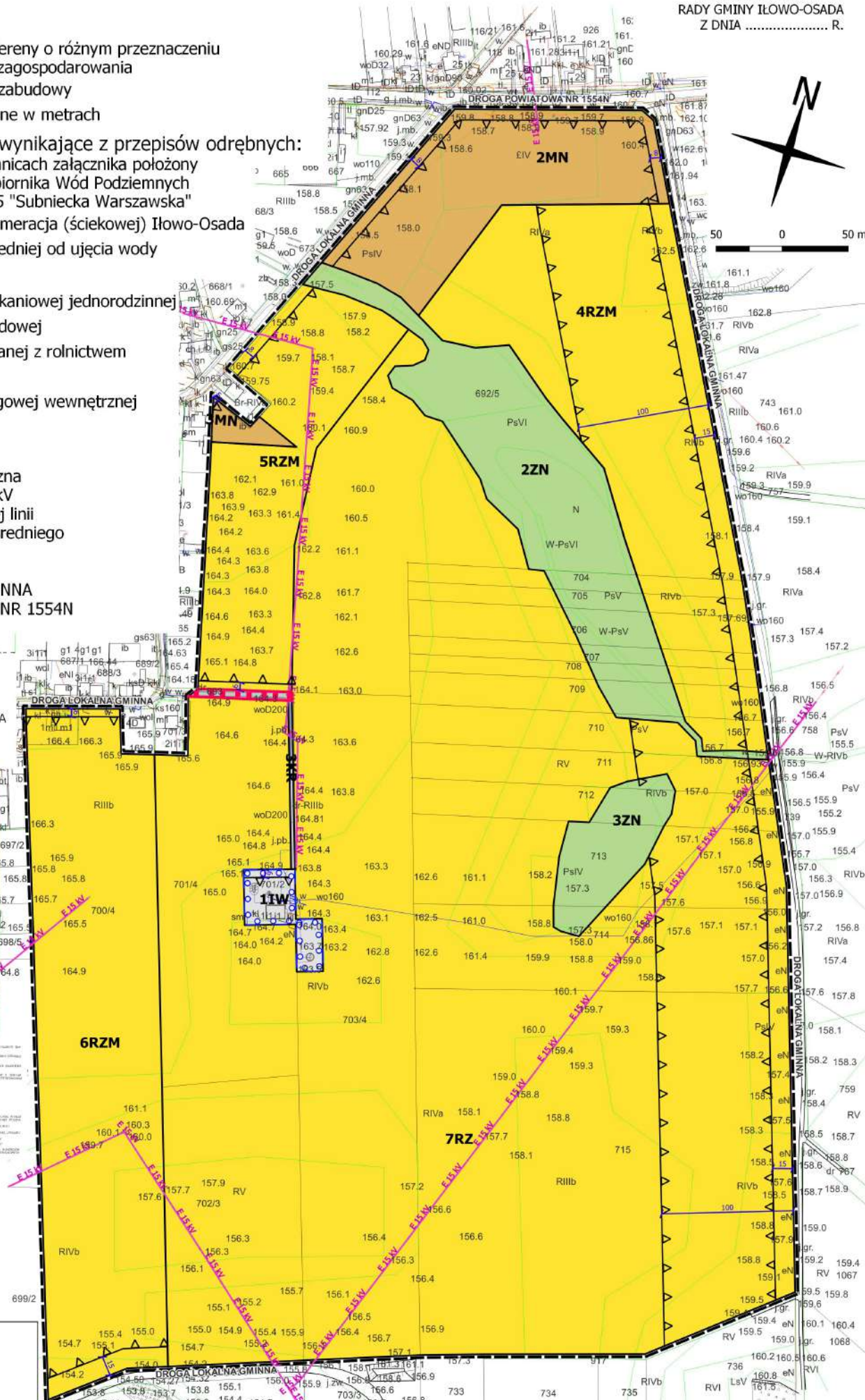
GRANICA PLANU



SYMBOL	OPIS
	Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
	Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
	Sfera ochrony bezpośredniej od ujęcia wody
	Fragment granicy aglomeracji (ściekowej) Iłowo-Osada
	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	RZM teren zabudowy zagrodowej
	RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
	ZN teren zielni naturalnej
	KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	IW teren wodociągów

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

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



**Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Iłowo-Osada  
z dnia .....**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Iłowo-Osada postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-Osada, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada, uchwalonego uchwałą Nr V/14/15 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 30 stycznia 2015 r.
2. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W granicach planu, zgodnie z § 12 ust 2 teren oznaczony w rysunku planu symbolem **1IW** stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym
5. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

**Przewodniczący Rady Gminy**



**Załącznik Nr 5  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Howo-Osada  
z dnia .....**



Załącznik 5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w postaci cyfrowej.**

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Uzasadnienie do uchwały Nr ..... Rady Gminy Iłowo-Osada  
z dnia .....2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Iłowo-Osada w obrębach geodezyjnych Mansfeldy-Gajówki i Iłowo-  
Osada.**

**Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w § 4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 5, oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 8.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w § 7.  
W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.  
Dodatkowo w § 11 określono zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (w tym, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** -  
W granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych – stanowiska archeologiczne dla których plan ustala ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do

sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada.
- Dotychczas Wójt Gminy Iłowo-Osada nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że plan będzie miał ograniczony, pozytywny wpływ na budżet gminy.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Iłowo-Osada niniejszej uchwały jest uzasadnione.

**Przewodniczący Rady Gminy**