

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Iłowo-Osada

Uchwała nr XXVIII/192/09

Rady Gminy Iłowo-Osada

z dnia 30 grudnia 2009 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko Mazurskiego

nr 41 poz 749

z dnia 31 marca 2010 r.


Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
USŁUGI
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 506-129-19-13

Autorzy opracowania :

Proj. arch. Wiesława Wiklińska

członek nr 228

Okr. Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie
uprawnienia urb.271/88

Proj. mgr inż. Katarzyna Farska

Mgr Elżbieta Woźniak

Asystent techn. Łucja Wiklińska

rok 2009

UCHWAŁA NR XXVIII/192/09
RADY GMINY ŁOWO-OSADA
z dnia 30 grudnia 2009 r.

w sprawie Zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Łowo-Osada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami w 2002 r. - Dz.U. 2002 Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806; w 2003 r. - Dz.U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; w 2004 r. - Dz.U. 2002 Nr 153 poz. 1271, Dz.U. 2004 Nr 102 poz. 1155, Nr 116 poz. 1203, Dz.U. 2002 Nr 214 poz. 1806; w 2005r - Nr 172 poz. 1441; w 2006r - Nr 17 poz. 128, Dz.U. 2005 Nr 175 poz. 1457, Dz.U. 2006 Nr 181 poz. 1337);art.15 ust.1 i 2, art.20 ust.1, art. 27 i 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami w 2004r. - Dz.U. 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; w 2005 r. - Dz.U. 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; w 2006r. - Dz.U. 2006 r. Nr 45 poz. 319; w 2007r. - Dz.U. 2006 Nr 225 poz. 1635, Dz.U. 2007 r. Nr 127 poz. 880; w 2008 r. - Dz.U. 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413); oraz Uchwały Nr XIV/111/08 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 23 czerwca 2008 r. i Nr XIII/101/2008 z dnia 21 kwietnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Gminy uchwala co następuje :

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Zakres regulacji Planu.

1. Uchwala się Zmianę Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego - zwaną w dalszej części uchwały „Zmianą Planu” - dotyczącą fragmentów areалу wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Łowo-Osada, Mławka,

2. Ustalenia Zmiany Planu będące treścią przedmiotowej Uchwały odnoszą się do obszarów określonych w Uchwale Nr XIV/111/08 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 23 czerwca 2008r. i Nr XIII/101/08 z dnia 21 kwietnia 2008r., o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonych uchwałami Rady Gminy Łowo-Osada : Nr VI/45/2003 z 28 kwietnia 2003 r, Nr VI/46/2003 z 28 kwietnia 2003, Nr X/99/2003 z 15 grudnia 2003 r,

3. Integralnymi częściami Uchwały są:

- 1) część tekstowa Zmiany Planu będąca treścią przedmiotowej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o zgodności Planu z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łowo-Osada” uchwalonej uchwałą nr XXVIII/191/09 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 30 grudnia 2009 r. będące załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Planu – będące załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zmianie Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do Uchwały;
- 5) część graficzna Zmiany Planu – rysunki w skali 1:5000, 1:1000 – będące załącznikami nr 4,5,6,7,8,9 do Uchwały.

4. Zmiana Planu zawiera uregulowania - w zależności od problematyki występującej w granicach obszarów - w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 1) zasad ochrony środowiska i przyrody,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami Planu.

5. Oznaczenia na rysunkach Zmiany Planu obowiązują w zakresie:

- 1) granic obszarów objętych opracowaniem,
- 2) symboli terenów – literowych i cyfrowych – wskazujących na przeznaczenie terenów, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) kategorii dróg i ulic,
- 5) linii zabudowy,
- 6) geometrycznych zasad podziału terenów na działki budowlane.

6. Rysunek Planu zawiera elementy informacyjne:

- 1) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) elementy planowanego zagospodarowania poza granicami opracowania.

§ 2. Rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Zmianie Planu - należy przez to rozumieć ustalenia Zmiany Miejsowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wynikające z przedmiotowej Uchwały;

3. rysunku Zmiany Planu – należy przez to rozumieć rysunki na mapach w skali 1:1000, 1:5000 będące załącznikami nr 4 - 9 do Uchwały;

4. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łowo-Osada dotyczącą zagospodarowania obszarów objętych Zmianą Planu;

5. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego) a w szczególności;

- Prawo ochrony środowiska,
- Prawo geologiczne i górnicze,
- Ustawa o odpadach,
- Prawo budowlane,
- Ustawa o drogach publicznych,
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,
- Prawo wodne,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej,
- Ustawa o lasach
- Ustaw o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- akty prawa lokalnego.

6. obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty Zmianą Planu w granicach ustalonych Uchwałami Rady Gminy;

7. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym;

8. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

9. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować (przeważać) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;

10. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie które może być realizowane po spełnieniu ustalonych w Zmianie Planu warunków jego dopuszczenia;

11. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, z budynkami zawierającymi do 2 mieszkań, o określonych w Planie gabarytach i spełniającą wymogi przepisów odrębnych;

12. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców, o małym zasięgu świadczeń np. sklepy z artykułami podstawowymi jedno lub kilkunastu (spożywcze, wędliniarskie, z artykułami gospodarstwa domowego itp.), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie itp., oraz gabinety i pracownie dla wolnych zawodów;

13. usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych mieszczące usługi podstawowe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

14. elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć obiekt na który składają się: wieża, urządzenia prądotwórcze oraz towarzysząca infrastruktura techniczna;

15. farmie wiatrowej – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe;

16. izofonie – oznacza to krzywą jednakowego poziomu głośności dźwięku;
17. terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
18. pasie drogowym - należy przez to rozumieć wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i obsługą ruchu a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
19. drodze – należy przez to rozumieć drogę publiczną;
20. ulicy – należy przez to rozumieć drogę na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy;
21. zjeździe – należy przez to rozumieć połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym,
22. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia;
23. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć obligatoryjną linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, z zachowaniem zasad ustalonych w § 9 ust 1 pkt. 9 przedmiotowej uchwały;
24. głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę dachu będącą krawędzią przecięcia dwóch połaci dachowych nad zasadniczą bryłą budynku;
25. rozumienie określeń mających odniesienie w przepisach odrębnych może ulec zmianie – jeżeli zostanie zmienione w odpowiednich aktach prawnych wyższego rzędu.

Rozdział II

Ustalenia realizacyjne dla obszarów objętych opracowaniem

§ 3. Przeznaczenie terenów:

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług podstawowych wbudowanych na warunkach określonych w ustaleniach planistycznych dla poszczególnych terenów. W granicach terenów ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii bezprzewodowej.
2. Tereny oznaczone symbolem **MW** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem urządzeń i obiektów towarzyszących według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. W granicach terenów ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii bezprzewodowej.
3. Teren o symbolu **PE** przeznacza się pod powierzchnię eksploatację surowców mineralnych z dopuszczeniem urządzeń i obiektów związanych z działalnością górniczą.
4. Tereny o symbolu **ZN** przeznacza się pod zielenie nieurządzoną.
5. Tereny o symbolu **R/EEw** przeznacza się pod uprawy rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

6. Teren o symbolu **P/Ug/EEw** przeznacza się pod obiekty produkcyjne, magazynowe, składy i usługi gospodarcze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

7. Tereny o symbolu **Ls** przeznacza się pod kompleksy leśne.

8. Tereny oznaczone symbolem **KE** to korytarz ekologiczny towarzyszące rzece Mławce. W granicach korytarza ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii bezprzewodowej, wież elektrowni wiatrowych, oraz obiektów budowlanych.

9. Tereny o symbolach **KD** przeznacza się pod pasy drogowe:

- KD-Gp drogi powiatowe klasy G i ulice w ciągu dróg powiatowych,
- KD-Zp drogi powiatowe klasy Z i ulice w ciągu dróg powiatowych,
- KD-Lg drogi lokalne gminne klasy L i ulice w ciągach dróg lokalnych gminnych,
- KD-D drogi i ulice dojazdowe.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną;
2. realizacja układów drogowych równocześnie z wyposażaniem w infrastrukturę techniczną;
3. rozbudowa istniejących układów drogowych z dostosowaniem do zwiększającego się ruchu pojazdów;
4. w obrębie terenów budowlanych zabezpieczenie niezbędnej ilości miejsc parkingowych;
5. utrzymanie porządku i czystości zgodnie z aktualnie obowiązującym „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy”.

§ 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby; odprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza - wprowadzanie pyłów i gazów - do poziomu dopuszczalnego, ustalonego dla strefy w której leżą obszary objęte opracowaniem;
- 3) ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć do granic działki przeznaczonej do zainwestowania; a w przypadku elektrowni wiatrowych do granic ponadnormatywnego oddziaływania odpowiadającego izofonie 45 dBA w porze nocnej dla przedsięwzięcia znacząco oddziałującego na środowisko;
- 4) stosowanie w kotłowniach niskoemisyjnych systemów grzewczych;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający planowanej funkcji terenu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz obowiązujących aktualnie progowych poziomów hałasu;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i produkcyjnych stosownie do przepisów lokalnych gminnych;

- 7) zakaz realizacji ciągów infrastruktury technicznej w sposób mogący naruszać równowagę w środowisku;
- 8) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień za wyjątkiem potrzeb związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zagrożenia ludzi i mienia;
- 9) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach działek mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 10) ochrona istniejących cieków i oczek wodnych, pozostawienie pasa dostępu wzdłuż cieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wzbogacanie krajobrazu poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i użytkowych,
- 12) sukcesywna rekultywacja terenów poeksploatacyjnych,
- 13) dążenie do zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie klimatu akustycznego, promieniowania elektromagnetycznego i wpływu na awifaunę przez zastosowanie nowoczesnych technik.

2. Obszary objęte opracowaniem leżą poza strefami ochrony krajobrazowej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. W granicach obszarów objętych Zmianą Planu brak obiektów podlegających ochronie na podstawie Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na obszarze objętym Zmianą Planu należy przeprowadzić przedinwestycyjne, powierzchniowe badania archeologiczne (AZP) których wyniki posłużą do wydania dalszych warunków konserwatorskich.
3. W trakcie robót budowlanych może zaistnieć potencjalna możliwość natrafienia na zabytki archeologiczne nierozpoznane. W takiej sytuacji istnieje obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz przeprowadzenie niezbędnych badań ratowniczych stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Przestrzeń publiczna

1. W granicach obszarów objętych opracowaniem, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Łłowo-Osada nie wyodrębnia przestrzeni publicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych

1. W granicach obszarów objętych Planem, brak terenów i obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja drogowa
- 1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą:
 - a) ulice wewnętrzne niepubliczne, o szerokości 6-8m obsługujące pojedyncze nieruchomości,

- b) ulice dojazdowe KD-D o szerokości 10-12m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni;
- c) ulice w ciągach dróg lokalnych KD-Lg o szerokości 12-15m jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami po jednej lub obu stronach jezdni;
- d) droga powiatowa KD-Zp (kategorii Z) o szerokości 20m w liniach rozgraniczających;
- 2) Na skrzyżowaniach dróg i ulic należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem Planu nie mniejsze niż 5x5m. Realizacja zabudowy i zagospodarowania działek narożnych uwzględniać musi przepisy odrębne dotyczące warunków widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach.
- 3) Projekty budowlane z włączeniem do drogi powiatowej należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
- 4) Drogi gminne i powiatowe należy dostosować do wymogów technicznych ustalonych w przepisach odrębnych.
- 5) Drogi powiatowe w granicach terenów objętych opracowaniem dostosowane są do przenoszenia nacisku do 78,4 kN (8t) na pojedynczą oś pojazdu. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego dróg na obszarach objętych Zmianą Planu; Zarządca drogi może w oparciu o przepisy odrębne wprowadzić ograniczenia masy całkowitej pojazdów lub dopuszczalnych nacisków na oś w celu ochrony dróg przed zniszczeniem.
- 6) W pasach ulicznych realizowane będą:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - nawierzchnie jezdni utwardzone,
 - nawierzchnie chodnikowe.
- 7) Dla obiektów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
 - b) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych minimum 1 do 2 m.p. na jedno mieszkanie;
 - c) dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m² – minimum 6 miejsc parkingowych/200m² pow. użytkowej oraz 1m.p./10 zatrudnionych;
 - d) dla obiektów gastronomii minimum 2m.p./8 miejsc gastronomicznych oraz 1m.p./10 zatrudnionych;
 - e) dla rzemiosł różnych – minimum 3m.p./100² pow. użyt. oraz minimum 1 m.p./10 zatrudnionych;
 - f) ilość miejsc postojowych w punktach c, d, e należy zwiększyć o miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- 8) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych.
Ustala się zakaz realizacji bram wjazdowych na działki usytuowane przy skrzyżowaniach dróg, na ścięciach narożników linii rozgraniczających.
Wjazdy na działki położone przy skrzyżowaniach ulic i dróg należy zawsze realizować na ulicę lub drogę niższej kategorii, w miejscu maksymalnie oddalonym od skrzyżowania.

- 9) Obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować według rysunku Zmiany Planu. Poza linie zabudowy w kierunku drogi mogą wykraczać jedynie zadaszenia nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszane części budynku, balkony, tarasy ziemne. Dopuszczalne wykroczenia nie mogą być większe niż 2 m od linii zabudowy, jednoznacznej z licem ściany.

2. Infrastruktura techniczna

- 1) Podstawowe urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach ulicznych przyłącza przez tereny prywatne. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 2) W pasach ulicznych przewiduje się prowadzenie następujących urządzeń sieciowych :
- wodociąg,
 - kanalizacja sanitarna rozdzielcza,
 - kanalizacja deszczowa,
 - linie energetyczne komunalno – oświetleniowe niskiego napięcia, linie średniego napięcia,
 - linie telefoniczne skanalizowane,
 - docelowo sieć gazu ziemnego.

3) Zaopatrzenie w wodę

- a) Wszystkie obiekty na obszarach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w wodę z wodociągów zbiorowych.
- b) Sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty uliczne p.poż spełniające wymagania przepisów odrębnych.
- c) Warunki realizacji przyłączy wodociągowych określą zarządcy sieci.

4) Odprowadzanie ścieków bytowych

- a) Wieś Iłowo-Osada położona jest na obszarze Aglomeracji Iłowo-Osada ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Rozporządzeniem nr 26 z dnia 28 lipca 2005 r. co skutkuje nakazem realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych do 31 grudnia 2015 r. Dopuszcza się do tego terminu tymczasowe gromadzenie ścieków na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Ścieki bytowe z budynków mieszkalnych wielorodzinnych należy odprowadzić do kanalizacji sieciowej.
- b) Dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych we wsi Brodowo i Mławka w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Z chwilą realizacji systemów sieciowych należy zlikwidować zbiorniki i budynki podłączyć do sieci kanalizacyjnej.
- c) Wyklucza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach działek mieszkaniowych jednorodzinnych.

5) Odprowadzenie wód opadowych

- a) Wszystkie ulice z chwilą wyposażenia w nawierzchnie trwałe muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą wówczas przez spływ

powierzchniowy, wpusty deszczowe z osadnikami i kanały deszczowe w pasie jezdni do najbliższego odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- b) Wody opadowych z budynków i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny (np. dla potrzeb ogrodowych).
- c) Wody opadowe z dróg poza terenem zabudowy odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy do rowów przydrożnych.

6) Usuwanie odpadów stałych

- a) System organizacyjny usuwania odpadów na terenie gminy określają przepisy odrębne lokalne.
- b) Miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach należy uzgodnić z firmą dokonującą ich odbioru. Zakazuje się ustawiania pojemników w pasie ulicznym. Przy ustawianiu pojemników od strony ulicy należy wykonać na ten cel nisze w ogrodzeniu działki lub inne formy oddzielenia uciążliwości, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do pojemników dla służb usuwających odpady.
- c) Odpady niebezpieczne jak oleje silnikowe, przekładniowe, smarowe itp. powinny być odbierane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo i utylizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Zaopatrzenie w ciepłownictwo, gazyfikacja

- a) Obiekty w granicach Zmiany Planu zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. W kotłowniach należy stosować systemy niskoemisyjne.
- b) We wsiach w których możliwa będzie ze względów ekonomicznych realizacja sieci gazu ziemnego, trasy sieci gazowej lokalizować należy w pasach ulicznych. Każda działka będzie wówczas podłączona do sieci poprzez indywidualne przyłącze gazowe na warunkach określanych przez zarządcę sieci.
- c) Szafki dla urządzeń redukcyjno-pomiarowych sytuować należy w ogrodzeniu działki od strony drogi, z otwieraniem na stronę drogi.
- d) Sieci gazowe należy realizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać.

8) Energetyka

- a) Wszystkie przedsięwzięcia w granicach objętych Zmianą Planu zaopatrywane będą w energię elektryczną z istniejącej sieci elektro-energetycznej SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV przy dostosowaniu do zwiększonego obciążenia i zachowania parametrów jakościowych energii określonych w przepisach odrębnych. Zapotrzebowanie energii dla planowanych obiektów określą poszczególni inwestorzy na etapie wystąpienia o przydział mocy, a warunki przyłączenia określi Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek Podmiotu Przyłączanego.
- b) Linie komunalno-oświetleniowe należy realizować w pasach ulicznych, przyłącza na terenach prywatnych w postaci kablowej na warunkach które określi zarządca sieci.
- c) Ewentualna lokalizacja nowych stacji transformatorowych realizowana będzie w miarę wzrostu zapotrzebowania, a miejsce lokalizacji wynikać będzie z równoważenia obciążeń i planu budowlanego terenu.

- d) Na terenach wsi Białuty planuje się lokalizację farmy wiatrowej. Ustalenia dla realizacji przedsięwzięcia według § 10 ust.2 przedmiotowej uchwały.
- e) Energia elektryczna generowana w farmie wiatrowej przekazywana będzie do sieci elektroenergetycznej ogólnokrajowej liniami kablowymi lub napowietrznymi. Przyłączenie planowanych elektrowni będzie mogło nastąpić na podstawie określonych przez zarządcę sieci dystrybucyjnej warunków przyłączenia, po zrealizowaniu umowy o przyłączenie.
- f) Dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego i wysokiego napięcia przez tereny rolnicze w taki sposób aby nie utrudniało to uprawy gruntów, a więc przy miedzach, po granicy użytków, wzdłuż pasów drogowych, w pasach drogowych. Wymogi te nie dotyczą linii kablowych jeżeli ich przebieg zostanie zaakceptowany przez właściciela nieruchomości.
- g) Przejście linii elektroenergetycznej kablowej przez drogi o nawierzchni trwałej należy wykonywać metodą przycisku kontrolowanego.
- h) W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy wystąpić do właściwego terenowo zarządcy sieci o określenie warunków przebudowy.

9) Telekomunikacja

- a) Linie telefoniczne w granicach opracowania należy prowadzić jako podziemne w pasach ulicznych. Dopuszcza się w przypadkach indywidualnych realizację sieci w granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania, w oparciu o przepisy odrębne.
- b) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, na warunkach które określi zarządca sieci.
- c) Dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na terenach R (uprawy rolnicze), PE (powierzchniowa eksploatacja), R/EEw (farma wiatrowa), P/Ug/EEw.

Rozdział III

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. Wieś Białuty - Dźwierznia

1. Tereny oznaczone symbolem **1PE/09** (załącznik nr 4 w skali 1:5000) przeznacza się pod powierzchniową eksploatację surowców mineralnych:
 - 1) W granicach terenu ustala się wydobywanie piasku i żwiru ze złoża udokumentowanego Białuty II metodą odkrywkową.
 - 2) W granicach terenu dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 3) Uruchomienie eksploatacji złoża może nastąpić po spełnieniu wymogów Ustawy z 4 lutego 1994 Prawo geologiczne i górnicze.
 - 4) Eksploatację surowca należy poprowadzić do pełnego wyczerpania złoża z ewentualnym wydobywaniem spod lustra wody; nadkład zdjęty przed rozpoczęciem eksploatacji powinien być tymczasowo gromadzony w obrębie obszaru górniczego a następnie użyty przy rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

- 5) W granicach terenu ustala się pasy ochronne o szerokości 6 m terenu przyległego do granic gruntów sąsiadujących – za wyjątkiem odcinka granicy z eksploatowanym złożem Białuty I. W pasach ochronnych zakazuje się eksploatacji złoża, dopuszcza się natomiast wykorzystanie tych terenów dla celów związanych z organizacją eksploatacji, w tym do czasowego składowania nadkładu.
- 6) Wzdłuż dróg oraz przyległych lasów należy pozostawić filar ochronny stosownie do przepisów odrębnych; przy drogach filar ochronny należy liczyć od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
- 7) Rekultywację terenów poeksploatacyjnych należy prowadzić w kierunku leśnym, wodnym lub wodno-leśnym z zachowaniem ukształtowanych w wyrobisku biocenoz wzbogacających różnorodność biologiczną.
- 8) Wywóz surowca z planowanej kopalni odbywać się będzie drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających, ze zjazdem na drogę powiatową i drugostronnie na drogę gminną; warunki wywozu surowca należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
- 9) Drogi powiatowe 1554N i 1556N posiadają ograniczenie masy całkowitej pojazdów do 10t z uwagi na zły stan techniczny. Przekroczenie norm nacisku może być dopuszczone pod warunkiem przebudowy drogi w celu uzyskania większej jej nośności.
- 10) Funkcjonowanie kopalni nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko na terenach sąsiadujących oraz na terenach przez które przebiegać będą trasy wywozu kruszywa (np.: przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, zanieczyszczenie powierzchni dróg, zapylenie, przeciążenie nawierzchni drogowych).

2. Tereny o symbolu **2R/EEw/09**, **3R/EEw/09**, **4R/EEw/09**, (załącznik nr 4 w skali 1:5000) przeznacza się pod uprawy rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji farmy wiatrowej. Ustala się następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:

1) Zasady kształtowania zabudowy

- a) W granicach obszarów objętych planem ustala się realizację farmy wiatrowej składającej się potencjalnie z 8 elektrowni wiatrowych usytuowanych w graniach wyżej wymienionych terenów. Dopuszcza się zwiększenie tej ilości elektrowni pod warunkiem zachowania ogólnych zasad lokalizacji ustalonych w przedmiotowym planie.
Poza planowanym przedsięwzięciem w granicach terenów objętych planem ustala się:
 - dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie realizacji instalacji i obiektów związanych z gospodarką rolną,
 - zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- b) Orientacyjne miejsca lokalizacji wież elektrowni oznaczono na rysunku zmiany Planu symbolami:
 - w granicach terenu 3R/EEw/09 wieże na działkach 3.1.EEw, 3.2.EEw,
 - w granicach terenu 4R/EEw/09 wieże na działkach 4.1.EEw, 4.2.EEw, 4.3.EEw, 4.4.EEw, 4.5.EEw, 4.6.EEw;
- c) Powierzchnia działki dla usytuowania pojedynczej wieży wynosić będzie do 2000m². W granicach działki planuje się realizację wieży elektrowni wiatrowej wraz z dodatkowymi urządzeniami technicznymi: kontenerową stacją pomiarową, podziemnymi kablami energetycznymi do przyłączenia elektrowni wiatrowej, ewentualnie stacją transformatorową.
- d) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać - stosownie do przepisów odrębnych - rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy. W zależności

od wyników badań gruntu, jak również innych uwarunkowań lokalizacyjnych, dopuszcza się zmianę lokalizacji wież w granicach terenów 2R/EEw/09, 3R/EEw/09 lub 4R/EEw/09 - bez potrzeby zmiany planu - pod warunkiem iż zachowany będzie obszar ograniczonego użytkowania liczony wstępnie w promieniu 300 m wokół wieży w stosunku do istniejących i planowanych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz 800 m od istniejących i planowanych granic form ochrony przyrody. Nie dopuszcza się lokalizacji wież w korytarzu ekologicznym związanym z doliną rz. Mławki.

- e) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla usytuowania wieży - przy uwzględnieniu średnicy wirnika - nie powinna być mniejsza niż 80 m od osi drogi publicznej.
- f) Dopuszczalna wysokość wieży elektrowni wiatrowej łącznie do 240 m nad poziomem terenu, przy rozpiętości łopat wirnika do 120m i przy największym wzniesieniu łopaty wirnika.
- g) Dopuszczalna moc generowana przez jedną turbinę do 3 MW przy samoczynnym ustawianiu wirnika na wiatr.
- h) Konstrukcja turbiny wiatrowej łącznie z wieżą powinna być pomalowana na jasny kolor, najlepiej biały lub szaro-biały, nie kontrastujący z otoczeniem; należy zachować jednakową konstrukcję wież i kolorystykę w obrębie całej farmy wiatrowej.
- i) Ziemię z wykopów należy wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji oraz na terenach rekultywowanych.
- j) Transport elementów wielkogabarytowych na plac budowy należy uzgodnić z właściwymi zarządcami dróg i prowadzić w godzinach o najmniejszym nasileniu ruchu pojazdów.
- k) Nie dopuszcza się wykorzystywania wieży jako nośnika reklam za wyjątkiem nazwy i symbolu producenta umieszczonych na gondoli turbiny
- l) Elektrownie wiatrowe planowane są okres eksploatacji do 30 lat. Po tym okresie elektrownie mogą być wymieniane na bardziej technicznie zawansowane lub całkowicie likwidowane, a grunt zrekultywowany i przywrócony do stanu użyteczności rolniczej.

2) Warunki ochrony środowiska :

- a) Dążenie do zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie klimatu akustycznego, promieniowania elektromagnetycznego i wpływu na awifaunę, przez zastosowanie nowoczesnych technik.
- b) Zakaz wycinki zadrzewień śródpolnych.
- c) Zachowanie sieci urządzeń melioracyjnych szczegółowych i utrzymanie drożności systemu melioracyjnego. Wykluczenie kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych poza miejscami niezbędnymi dla przeprowadzenia zjazdów.
- d) Dokonanie rozpoznania w zakresie wykorzystania przez ptaki obszarów objętych planem.
- e) Uzgodnienie ze stosownym organem ochrony przyrody zakresu realizacji inwestycji na każdym etapie prac projektowych i inwestycyjnych.
- f) Przeprowadzenie na przestrzeni 5 lat od wydania pozwolenia na budowę, na koszt inwestora, monitoringu skutków wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem migrujących zwierząt. Prace te musi realizować osoba biegła w zakresie ochrony przyrody, legitymująca się wiedzą pozwalającą na wykonanie takich prac.
- g) W przypadku stwierdzenia iż inwestycja w trakcie eksploatacji przyczynia się do rozbijania zwierząt o konstrukcję elektrowni, wpływa na zmniejszenie liczby par lub gatunków obecnie gniazdujących na tym terenie, wyraźnie wpływa na zmianę szlaków wędrówek zwierząt lub negatywnie oddziałuje na system obszarów chronionych, inwestor, użytkownik i właściciel obiektu i gruntu, podejmą stosowne działania które wymagają aprobaty organu administracji

rządowej właściwego w zakresie ochrony środowiska, w celu ograniczenia negatywnych skutków.

O ile działania zmierzające do ograniczenia negatywnych skutków przedsięwzięcia będą wymagały okresowego wstrzymania pracy turbin wiatrowych w okresach migracji zwierząt, albo przebudowy lub rozbiórki konstrukcji, właściciel – użytkownik wykona te prace bez prawa do odszkodowania.

h) Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

3) Ograniczenia w użytkowaniu terenów

- a) Wokół wieży, w promieniu zasięgu łopaty wirnika, zachować należy strefę bezpieczeństwa technicznego w porozumieniu z właścicielami położonych w tej strefie nieruchomości, w oparciu o przepisy odrębne. Tereny w obrębie tej strefy użytkowane będą nadal jako grunty rolne bez prawa jakiegokolwiek zabudowy.
- b) Elektrownia wiatrowa będzie emitowała hałas o charakterze bezpośrednim, długotrwałym, przy zmiennym poziomie w zależności od szybkości wiatru. Na terenie wokół wieży – oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym - w zasięgu izofony 45 dBA dla pory nocnej wynikającej z poziomu mocy akustycznej turbin - nie dopuszcza się realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi: zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacji indywidualnej i zbiorowej. Dopuszcza się w jej granicach realizację obiektów i instalacji dla potrzeb gospodarki rolnej oraz sieci infrastruktury technicznej.
- c) Tereny wokół wież, w promieniu 300m należy traktować jako potencjalne obszary ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Ostateczny zasięg obszarów ponadnormatywnego oddziaływania należy ustalić w fazie powykonawczej, poddając analizie funkcjonowanie przedsięwzięcia przy zastosowaniu dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

3. Teren o symbolu **5P/Ug/EEw/09**, (załącznik nr 4 w skali 1:5000) przeznacza się pod obiekty produkcyjne, magazynowo-składowe i usługi gospodarcze. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej 5.1.Ew. Dla terenu ustala się :

- 1) warunki realizacyjne dla elektrowni wiatrowej jak w §10 ust. 1 i 2 przedmiotowej uchwały,
- 2) w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowej nie dopuszcza się realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dla terenu 5P/Ug/EEw/09 tracą moc ustalenia realizacyjne określone w uchwale nr VI/46/2003 Rady Gminy Łowo-Osada z dnia 28 kwietnia 2003 r.

§ 11. Wieś Brodowo

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/09** (załącznik nr 5 w skali 1:1000) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się następujące parametry:

- a) budynki mieszkalne realizować należy jako obiekty wolnostojące,
- b) gabaryty budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), przy wysokości budynku nie przekraczającej 8,5 m od poziomu parteru do głównej kalenicy budynku;
- c) poziom parteru (poziom +0,00) ustala się na wysokości do 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;

- d) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i spadku 30- 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałami o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego (w tym brązowy);
 - e) w pracach elewacyjnych należy stosować materiały właściwe dla tego regionu np.: cegła, kamień, drewno, tynki (w tym ich imitacje);
 - f) w przypadku włączenia garażu w bryłę budynku wjazd do niego należy wykonać z poziomu terenu - bez zagłębienia;
 - g) długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekraczać 12 m, a w przypadku usług wbudowanych 15m, dopuszcza się zwiększenie tych wielkości pod warunkiem zachowania 4m odległości od granicy z sąsiadem.
- 2) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi. Budynek mieszkalny na działce narożnej przy skrzyżowaniu drogi 1KD-Lg z ciągiem pieszo jezdny należy usytuować główną kalenicą równolegle do drogi 1KD-Lg.
- 3) Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego:
- a) wolnostojącego o następujących parametrach:
 - gabaryt jednej kondygnacji, przy wysokości do 4m liczonej od poziomu +/-00 do głównej kalenicy budynku,
 - dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 20° (z tolerancją do +5°), bez poddasza, z zalecanym kryciem materiałem takim jak budynek mieszkalny,
 - powierzchnia zabudowy do 50 m²,
 - poziom zerowy nie wyżej niż 20 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
 - dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiada,
 - b) alternatywnie bliźniaczego o następujących parametrach:
 - gabaryt jednej kondygnacji przy całkowitej wysokości do 4m liczonej od poziomu +/-00 do głównej kalenicy budynku,
 - dach jednospadowy, bez poddasza, nachylenie połaci dachowej 20° (z tolerancją do +5°),
 - poziom zerowy nie wyżej niż 20 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
 - powierzchnia zabudowy do 50 m²,
 - budynki bliźniacze muszą być jednakowe w zakresie: wysokości, nachylenia połaci dachowych, długości, rodzaju pokrycia dachu.
- 4) Dopuszcza się w budynkach mieszkalnych usługi podstawowe wbudowane.
- 5) Stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce, do powierzchni działki nie powinien przekroczyć 40%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
- 6) Ogrózenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych.
- 7) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1. Tereny o symbolu **1MN/09**, **2MN/09** (załącznik nr 6) **3MN/09**, **4MN/09**, **5MN/09**, **6MN/09** (załącznik nr 7) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług podstawowych wbudowanych.

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się parametry według §11 ust.1 pkt. 1 i 3 przedmiotowej uchwały.
- 2) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane pod warunkiem iż dodatkowa funkcja nie spowoduje dysharmonii w architekturze budynku i pozwoli zachować standardy zabudowy określone dla terenu.
- 3) Wjazdy na działki w granicach terenu 2MN należy realizować z drogi KD-D; na drogę powiatową dopuszcza się jedynie wyjścia pieszce.
- 4) Ustala się dla terenu dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Teren oznaczony symbolem **7MW/09**, **8MW/09** (załącznik nr 7) przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

- 1) W granicach terenów planuje się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o następujących gabarytach:
 - wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze mieszkalne,
 - dachy nad budynkami dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30-40°;
 - dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami o fakturze dachówki w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego (w tym brązowy),
 - dopuszcza się włączenie w bryłę budynku garaży dla jego mieszkańców w formie dobudowanej do budynku lub w kondygnacji piwnic,
 - w parterze budynku dopuszcza się realizację usług podstawowych.
- 2) W granicach terenów nie przewiduje się realizacji handlu hurtowego oraz obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży ponad 500m². Wyklucza się realizację obiektów które byłyby uciążliwe dla mieszkańców, mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wszystkie funkcje towarzyszące w granicach terenów muszą wynikać z planu zagospodarowania. Nie dopuszcza się realizacji tymczasowych obiektów w tym garażowych.
- 3) Kompleksy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu 7MW i 8MW muszą stanowić jednolite architektonicznie zespoły budynków, zarówno w kolorystyce jak i detalu architektonicznym.
- 4) W zagospodarowaniu terenów należy zaakcentować przestrzeń publiczną poprzez kompozycję i program użytkowy zachęcający do wypoczynku w najbliższym otoczeniu. Tereny wyposażać w niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w §9 ust.1 pkt.7. Przewidzieć miejsca na obiekty garażowe dla mieszkańców planowanych budynków wielorodzinnych, realizowane w sposób zespołowy.
- 5) Nie przewiduje się w obrębie terenów MW podziałów wyodrębnianych ogrodzeniami.
- 6) Układ dróg wewnętrznych należy zaprojektować tak aby włączyć do niego planowaną drogę KD-D która obsługiwać będzie działki mieszkaniowe jednorodzinne w części południowej obszaru; oraz przewidzieć drogę wewnętrzną zachodnim skrajem terenu 8MW/09 (na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) aby umożliwić ewentualne wtórne podziały działek 650/2, 648, 647, 646, 645, 644 i 642/5.

- 7) Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się w granicach terenu 7MW/09 budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane zespołowo przez dewelopera pod warunkiem wykorzystania całego terenu, z uwzględnieniem planowanego układu komunikacyjnego.
- 8) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu MW nie powinien przekraczać 25%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki. Dopuszcza się tolerancję +10%.
- 9) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania warunków geologicznych posadawiania obiektu stosownie do przepisów odrębnych.

3. Teren o symbolu **9MW/09** (załącznik nr 8 w skali 1:1000) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla terenu ustala się:

- 1) Zabudowę terenu należy realizować w ścisłym nawiązaniu do sąsiadujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Lipowej: zachować wysokość budynków, formę dachu, zbliżoną konwencję elewacyjną.
- 2) Wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej SN15kV uwzględnić należy strefę bezpieczeństwa technicznego szerokości 14m (po 7m od osi linii) w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej. Strefę tę należy wykorzystać na parkingi lub zieleń niską.
- 3) Od północnego-wschodu, wzdłuż magistrali kolejowej E-65, w odległości 10m od granicy obszaru kolejowe nie dopuszcza się lokalizacji budowli i budynków pod warunkiem iż odległość ta od osi skrajnego toru nie będzie mniejsza niż 20m. Teren ten powinien być wykorzystany na zieleń izolacyjną; drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew których wysokość może przekroczyć 10m.
- 4) Budynki mieszkalne powinny być usytuowane w stosunku do linii kolejowej w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.
- 5) Teren wyposażyć w niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w §9 ust.1 pkt.7. Przewidzieć miejsca na obiekty garażowe dla mieszkańców planowanych budynków wielorodzinnych, realizowane w sposób zespołowy. Nie dopuszcza się realizacji tymczasowych garaży blaszanych.
- 6) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu MW nie powinien przekraczać 25%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki. Dopuszcza się tolerancję + -10%.
- 7) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej.
- 8) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania warunków geologicznych posadawiania obiektu stosownie do przepisów odrębnych.

4. Teren oznaczony symbolem **10MW/09** (załącznik nr 8 w skali 1:1000) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową. Dla terenu ustala się:

- 1) Zabudowę terenu należy traktować jako kontynuację kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyległego od południowego-wschodu. Zachować należy wysokość budynków, formę dachu, zbliżoną konwencję elewacyjną.
- 2) Główny wjazd na teren z ulicy ograniczającej teren od południowego-zachodu. Planowany system dróg wewnętrznych należy powiązać z istniejącą siecią dróg kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sąsiadującym od południowego-wschodu. Rozważyć możliwość realizacji ciągu pieszego do ulicy Leśnej na osi ulicy Akacyjnej.

- 3) Teren wyposażać w niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w §9 ust.1 pkt.7. Przewidzieć miejsca na obiekty garażowe dla mieszkańców planowanych budynków wielorodzinnych, realizowane w sposób zespołowy. Nie dopuszcza się realizacji tymczasowych garaży blaszanych.
- 4) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu MW nie powinien przekraczać 25%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki. Dopuszcza się tolerancję +10%.
- 5) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania warunków geologicznych posadawiania obiektu stosownie do przepisów odrębnych..

5. Teren o symbolu **11UH/09** (załącznik nr 8 w skali 1:1000) przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod usługi handlu. Ustala się zachowanie istniejącej funkcji bez prawa zmiany przeznaczenia.

6. Teren o symbolu **12MN/09** (załącznik nr 8 w skali 1:1000) przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z zachowaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

§ 13. Wieś Mławka

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/09** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się parametry według §11 ust.1 pkt. 1, 3 przedmiotowej uchwały.
2. Teren o symbolu **2ZN/09** przeznacza się pod zieleń nieurządzoną, bez prawa zabudowy.
3. Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarach objętych Zmianą Planu nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania nieruchomości.
2. Działki budowlane wydzielane z nieruchomości położonych w granicach obszarów posiadających muszą następujące parametry:
 - 1) na terenach **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) minimalna szerokość działki 20m wzdłuż drogi do której działka przylega, ze wskazaniem na preferowaną szerokość 25m;
 - c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$, wyjątek stanowią będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu;

- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się normatywów powierzchniowych, wynikać one będą z potrzeb inwestora.

§ 15. Sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

1. Tereny w granicach opracowania użytkowane będą do chwili zagospodarowania zgodnie z Planem w sposób dotychczasowy tzn. jako tereny upraw rolniczych. Nie przewiduje się realizacji obiektów tymczasowych.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się realizacji tymczasowych garaży blaszanych.

Rozdział IV

§ 16. Ustala się wysokość stawek procentowych na podstawie których naliczana będzie jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami Planu:

- | | |
|--|-----|
| 1. dla terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego MW | 15% |
| 2. dla terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego MN | 15% |
| 3. dla terenów przeznaczonych pod powierzchnią eksploatację surowców PE..... | 15% |
| 4. dla terenów pod obiekty produkcyjne i usługi gospodarcze P/Ug/EEw..... | 30% |
| 5. dla terenów pod wieże elektrowni wiatrowych Ew | 30% |
| 6. dla terenów przeznaczonych do zalesienia Ls i zieleń izolacyjną ZI | 5% |
| 7. dla terenów przeznaczonych pod inwestycje komunalne i publiczne | 1% |
| 8. dla terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe EEw | 20% |
| 9. dla terenów będących własnością komunalną, gminną | 0% |

§ 19. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

1. Grunty w granicach opracowania nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów następuje na mocy przedmiotowego planu miejscowego.

§ 20. Przepisy końcowe

1. Z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Nr V/45/2003 z 28 kwietnia 2003 r, Nr V/46/2003 z 28 kwietnia 2003, Nr X/99/2003 z 15 grudnia 2003 r, odnoszące się do obszarów objętych niniejszą Zmianą Planu.

2. Wykonanie przedmiotowej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko -Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
USŁUGI
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 673 91-44
ul. Wolności 41B, 06-410, Iłowo-Osada
NIP 566-129-19-13

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Iłowo-Osada
z dnia 30 grudnia 2009 r.

Stwierdzenie zgodności
Zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
odnoszącej się do fragmentów wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Mławka,

z ustaleniami
Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami)

Rada Gminy Iłowo-Osada

stwierdza zgodność przedmiotowej Zmiany Planu ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada uchwaloną uchwałą XXVIII/191/09 Rady Gminy
Iłowo-Osada z dnia 30 grudnia 2009 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Iłowo-Osada
z dnia 30 grudnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do
Zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
odnoszącej się do fragmentów wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Mławka,

w gminie Iłowo-Osada

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami)

Rada Gminy Iłowo-Osada

stwierdza iż w okresie wyłożenia projektu Zmiany Planu do publicznego wglądu oraz w dyskusji
publicznej na temat projektu Zmiany Planu, brak było wniosków wymagających rozstrzygnięcia przez
Radę Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Łowo-Osada
z dnia 30 grudnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych Gminy
przewidzianych w
Zmianie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
odnoszącej się do fragmentów wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Łowo-Osada, Mławka,
w gminie Łowo-Osada

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami)
Rada Gminy Łowo-Osada ustala:

1. Zadania należące do zadań własnych sposób ich realizacji:
 - a) budowa dróg publicznych,
 - b) budowa sieci wodociągowej,
 - c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej,
2. Budowa pozostałych sieci (w tym sieci gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej itp.) realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zasady nabycia terenów przez Gminę Łowo-Osada, przeznaczonych na cele publiczne w drodze wolnorynkowej, z budżetu gminy
4. Zasady realizacji infrastruktury technicznej

Lp	Rodzaj infrastruktury	Zasady realizacji infrastruktury	Zasady finansowania
1	Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej	przetarg	Środki unijne Budżet Gminy
2	Sieć wodociągowa	przetarg	Budżet Gminy
3	Drogi	przetarg	Środki unijne Budżet Gminy

5. Zadania inwestycyjne określone w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy kolejnych latach począwszy od roku 2010.

Przewodniczący Rady Gminy