UCHWAŁA NR XXI/178/16
RADY GMINY GÓROWO IŁAWECKIE

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górowo Iławeckie"

Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, strefy „A" ochrony uzdrowiskowej, położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie, po stwierdzeniu braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie obejmujący tereny w granicach określonych w Uchwale Nr XIV/130/16 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 30 marca 2016 roku, ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności rozwoju terenu uzdrowiska to jest: powiązań funkcjonalno – przestrzennych, spójności jako ciągłości historycznej, społecznej i ekonomicznej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie, zwany dalej planem miejscowym, składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku stanowiącego załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, do niniejszej uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Górowo Iławeckie dołącza:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Górowo Iławeckie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3,

3) uzasadnienie rozwiązań.

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	**przepisy dotyczące całego terenu opracowania**		Rozdział 1
2	**Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów** :		
	a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
	b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
	c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych	Rozdział 4
	d)	przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	Rozdział 5

	e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	**przepisy końcowe**		Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,

2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

3) ustalonego symbolami literowymi przeznaczenia podstawowego terenów,

4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

1) UUT tereny zabudowy uzdrowiskowej i turystycznej

2) U tereny zabudowy usług z infrastrukturą uzdrowiskową

3) MU tereny istniejącej zabudowy

4) ZN tereny zieleni niskiej nie urządzonej

5) Z tereny zieleni (użytek leśny)

6) WS tereny wód powierzchniowych

7) LS tereny lasów

8) tereny komunikacji, w tym:

- KDW tereny dróg wewnętrznych (gospodarczych),

- KDD tereny publicznych dróg dojazdowych.

§ 5. 1. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, oraz rysunki zmian planu,

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Górowo Iławeckie stanowiącej ustalenia planu,

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiące załącznik nr 1 do uchwały,

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania,

7) **budowie** – zgodnie z definicją zamieszczoną w Prawie Budowlanym,

8) **terenach zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nie urządzonej na terenach niezurbanizowanych

9) **usługach nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć usługi:, których normalne funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni

10) **infrastrukturze uzdrowiskowej -** należy przez to rozumieć trasy terapii ruchowej ze stacjami do prowadzenia zajęć kinezyterapii, ścieżkami zdrowia i trasy spacerowe wyposażonymi w obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi dla aktywności ruchowej, pijalnie wody mineralnej, itp

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenyo różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy uzdrowiskowej i turystycznej oznaczone symbolami **1 UUT ÷ 2 UUT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę uzdrowiska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

1) budynków sanatoryjnych;

2) budynków hotelowych z gastronomią (restauracje, kawiarnie);

3) budynku pływalni;

4) budynków gospodarczych;

5) budynków usług gastronomii;

6) garaży podziemnych;

7) zieleni urządzonej, parkowej z infrastrukturą uzdrowiskową;

8) dróg dojazdowych i parkingów naziemnych do 30 stanowisk;

9) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie **2 UUT** dopuszcza się lokalizację ujęcia wód leczniczych i mineralnych oraz urządzeń hydroterapii, w tym basenu.

4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, użytkowania terenów.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 U** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług związanych z infrastrukturą uzdrowiskową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

1) budynków lecznictwa uzdrowiskowego i rehabilitacyjnego z zakładem przyrodoleczniczym;

2) dróg dojazdowych i parkingów podziemnych niezbędnych dla obsługi terenu;

3) usług związanych z obsługą ludności przebywającej w uzdrowisku (handel, kawiarnia internetowa, restauracja, poczta itp.);

4) zieleni urządzonej, zieleni parkowej, z infrastrukturą uzdrowiskową;

5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren istniejącej zabudowy leśniczówki oznaczone symbolami **1 MU ÷ 2MU** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejącą zabudowę (leśniczówki) związana z obsługą terenów leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę budynków związanych z gospodarka leśną nie kolidujących z funkcją strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny lasów oznaczone symbolami **1LS ÷ 7LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące tereny leśne projektowane do uzyskania statusu lasów ochronnych w związku z projektowanym uzdrowiskiem. Gospodarka leśna na tym terenie ma być zgodna z ustawą o lasach z przepisami szczególnymi (Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne z dnia 25 sierpnia 1992 r.).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację infrastruktury uzdrowiskowej zgodnie z aktem o uznaniu lasu za ochronny.

§ 10. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren istniejącej rzeki Elmy oznaczonej w rysunku planu **1WS** oraz tereny zieleni niskiej nieurządzonej – łąki w dolinie rzeki **1ZN – 4 ZN** oraz teren zieleni **1Z** pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

1) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy, która rozwiązaniami architektonicznymi nawiązuje do cech regionalnych;
2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej na terenach rekreacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej;
3) realizację zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz naturalny przy uwzględnieniu harmonii poszczególnych elementów krajobrazu oraz zachowanie w krajobrazie dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego wraz z ich powiązaniami funkcjonalnymi.

3. Ustala się następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:

1) dla zabudowy uzdrowiska – wysokość budynków do 4 kondygnacji, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45^0, lub wielospadowe. Pokrycie dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej. Ustala się konieczność realizacji całości inwestycji tj. budynki sanatorium z urządzonymi terenami związanymi z ich funkcjonowaniem z założeniami zieleni parkowej, w której należy wykorzystać, w miarę możliwości, wartościowe istniejące zadrzewienia;
2) Budynki (poza pływalnią) muszą posiadać podziemne miejsca parkingowe;
3) Budynki sanatoryjne (poza pływalnią) powiązane ze sobą funkcjonalnie powinny tworzyć zespoły zabudowy z możliwością ich połączenia łącznikami naziemnymi lub przejściami podziemnymi;
4) Budynki części gospodarczej sanatorium musza być zlokalizowane na zespołach garaży podziemnych;
5) Budynki gospodarcze, częścią nadziemną muszą architektonicznie nawiązywać detalami wykończeniowymi do pozostałej zabudowy;
6) Na terenach zabudowy usługowej można realizować wyłącznie usługi nieuciążliwe, oraz inne obiekty nie wymagające sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko;
7) Realizacja parkingów podziemnych i naziemnych na terenie całego uzdrowiska musi uwzględniać miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (z kartą parkingową). Ustala się realizację minimum następującej ilości miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 6–15;

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 16–40;

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 41–100;

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 12. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, cennych przyrodniczo.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r o lasach Art. 15 pkt 7 b (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, z późn. zm.) tereny leśne położone w strefach ochrony uzdrowiskowej powinny posiadać status lasów ochronnych. Tereny leśne w strefie „A" ochrony uzdrowiskowej obejmują ok.70% powierzchni objętej opracowaniem planu miejscowego.

3. Do obszarów, cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

1) **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Elmy** „rozporządzenie Nr 142 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Elmy (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 178, poz. 2624), na którym obowiązują zakazy wynikające z ww. rozporządzenia.
Dodatkowo plan ustala na ww. obszarze: Rzeka Elma stanowi korytarz ekologiczny wiążący różne ekosystemy wodne i lądowe. Przebieg w większości przez obszary leśne gwarantuje jego trwałość. Dlatego obowiązuje zakaz realizacji w ciągu tego korytarza jakichkolwiek obiektów przerywających jego ciągłość.

2) **Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Warmińska" PLB 280015**
Plan zadań ochronnych dla obszaru Ostoja Warmińska został ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 30 września 2014r. w sprawie planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Warmińska PLB280015. Na terenie gminy Górowo Iławeckie w dokumencie przewidziano:

a) rozwój wszelkich form budownictwa planowany jest na zasadzie uzupełnień zabudowy lub rozwoju przestrzennego wsi. Przewidywana jest też konieczność modernizacji i remontów istniejących dróg;

b) w ramach działań minimalizujących ewentualne zagrożenia zaprojektowano wyłączyć z zalesień tereny użytków zielonych;

c) budowa i modernizacja dróg wymaga przeprowadzenia procedur związanych z oceną oddziaływania inwestycji na środowisko.

4. **Na terenie opracowania występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską** na podstawie przepisów odrębnych (ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy prawo budowlane) są to:

1) Obiekty nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo budowlane, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)

Nr na rysunku planu	**Miejscowość**	**Obiekty**	**Czas powstania**
1.	**Nowa Wieś Iławecka**	Budynek mieszkalny nr 8 ze szkołą	Pocz. XX w.
2.		Leśniczówka budynek nr 18	Pocz. XX w.

2) Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarach AZP (Archeologiczne Zdjęcie Polski) stanowiska znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo budowlane, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)

Nr obszaru AZP	**Nr stanowiska na obszarze AZP (nr działki)**	**Funkcja obiektu**	**Chronologia**	**Miejscowość Symbol terenu w planie**	**Uwagi**
12-62	**2** Działka nr 29-3236/3	grodzisko	Wczesne średniowiecze	Nowa Wieś Iławecka 1ZL tereny lasów	Tereny leśne poza projektowanym zainwestowaniem

	3 Działka nr 29-3237/2	cmentarzysko kurhanowe	epoka brązu – wczesna epoka żelaza	Nowa Wieś Iławecka	Tereny leśne poza zasięgiem planu
	4 Działka nr 29 -18/2	ślad osadnictwa	XI – XIII w.	Nowa Wieś Iławecka	Poza zasięgiem planu Przy drodze we wschodniej części wsi

5. **Dopuszczalny poziom hałasu** jak dla terenu objętego strefą „A" ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi (prawo ochrony środowiska).

Rozdział 4.
Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych.

§ 13. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) drogi publiczne klasy **„D"** (dojazdowa) **– 1KDD;**

b) drogi wewnętrzne – **KDW.**

2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**;

3) teren usług oznaczonych **2UUT** z pływalnią ogólnodostępną;

2. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisydotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów: na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UUT - 2UUT, 1 U,** rygory i zakazy wynikające z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Rozdział 6.
Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Obszar opracowania obsługiwany jest drogą gminną dojazdową projektowana do przebudowy do zakładanych parametrów, klasy D (dojazdowej) która powiązana jest z układem dróg wewnętrznych gospodarczych Lasów Państwowych, oraz poza opracowaniem podwiązanej do drogi powiatowej nr 1382N Wojmiany – Wiewiórki, która wiąże się z układem drogowym nadrzędnym przez drogę wojewódzką nr 511 Górowo Iławeckie – Lidzbark Warmiński.

2. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu:

1) symbolami **KDD -** szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,

2) symbolami **KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających - 9,0 m,

3. Ustala się minimalne **szerokości jezdni** dla dróg oznaczonych symbolem:

1) symbolami **KDD** - 5,0m,

2) symbolami **KDW** - 5,0m.

4. Ustala się minimalne szerokości nawierzchni dla ścieżki rowerowej międzyregionalnej oraz ścieżek lokalnych:

1) jednokierunkowa – 1,5m,

2) przy łączeniu z ruchem pieszym – 2,5m.

5. Ustalone w planie zjazdy z drogi gminnej mogą ulec przesunięciu gdy będzie to wynikało z warunków ekonomicznych lub geotechnicznych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez sieć rozdzielczą gminną z komunalnych ujęć wody.

2. Dopuszcza się realizacje nowych ujęć wody w szczególnych przypadkach dla zakładów o produkcji wodochłonnej, dla których sieć gminna jest nie wystarczająca.

3. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:

1) w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic,

2) w przebiegu sieci należy dążyć do realizacji sieci wodociągowej rozdzielczej w systemie pierścieniowo-rozgałęźnym,

3) dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny o symbolach U, UUT, M, ZN.

4. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury przeciwpożarowej (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się konieczność realizacji kanalizacji sanitarnej Rozwiązanie gospodarki ściekowej oparte jest o następujące założenia:

1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami:

a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną grawitacyjną i tłoczną przechodzącą przez tereny objęte planem i odprowadzającą ścieki do projektowanej oczyszczalni ścieków położonej poza strefami ochrony uzdrowiskowej,

b) wód opadowych i roztopowych do kilku niezależnych systemów kanalizacji deszczowej do kanałów otwartych odprowadzających wody do rz. Elmy.

2. Projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej oraz sieć kanalizacji deszczowej przez tereny: U, UUT, MU, ZN.

§ 18. W zakresie elektroenergetyki: ustala się. Zaopatrzenie w energie elektryczną projektowanej zabudowy składającej się z części mieszkalnej, zabiegowej i gastronomicznej z istniejącej sieci średniego napięcia położonej w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej, następnie rozprowadzenie energii elektrycznej siecią kablową nn. Lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn 15/04kV jako części wbudowanej w bryłę budynku zabudowy sanatorium.

Rozdział 7.
Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

§ 19. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 20. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub ciągu pieszo jezdnego.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 22. 1. Na terenie zespołu zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oznaczonej w rysunku planu symbolem **1 UUT** zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

1) zabudowa będzie realizowana w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy 6,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej i 100m od linii brzegowej rzeki Elmy. Budynki w ramach poszczególnych zespołów lecznictwa funkcjonalnie powiązane należy projektować z możliwością ich połączenia łącznikami naziemnymi lub podziemnymi. Całość zabudowy wkomponowana w założenia parkowe zieleni urządzonej,

2) wysokość budynków sanatorium do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

3) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 45^0$, lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówko podobnym,

4) bryła budynku co najmniej o 50% dłuższa od wysokości budynku, dopuszcza się bryłę budynku w układzie tarasowym,

5) architektura powinna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez horyzontalne wkomponowanie w krajobraz,

6) nieprzekraczalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy lub attyki, od najniżej położonego terenu przy ścianie budynku -16,0m,

7) należy stosować w wykończeniu elewacji, w przewadze materiały naturalne oraz kolorystykę niejaskrawą, zharmonizowaną z otoczeniem,

8) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 1,6.

2. Parkingi zlokalizowane w kondygnacji podziemnej. Ilość miejsc parkingowych: wynosić będzie minimum:

1) 1 miejsce na $40m^2$ powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, lub zdrowia zlokalizowanych na działce,

2) 1 miejsce na $10m^2$ powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,

3) 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach zlokalizowanych na terenie zespołu zabudowy,

4) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu zabudowy,

5) Ilość miejsc postojowych naziemnych w ramach zespołu zabudowy nie może przekroczyć 30 stanowisk, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

3. W sąsiedztwie terenu 1 UUT (działka nr 18/2) znajduje się stnowisko archeologiczne (ślad osadnictwa XI – XIIIw). W przypadku odkrycia w czasie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy zgłosić znalezisko zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. D z. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

§ 23. 1. Na terenie zespołu zakładów lecznictwa i hydroterapii oznaczonej w rysunku planu symbolem **2 UUT** zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

1) zabudowa będzie realizowana w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi gminnej. Budynki w ramach poszczególnych zespołów lecznictwa funkcjonalnie powiązanych należy projektować z możliwością ich połączenia łącznikami naziemnymi lub podziemnymi,

2) wysokość budynków sanatorium do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

3) bryła budynku co najmniej o 50% dłuższa od wysokości budynku, dopuszcza się bryłę budynku w układzie tarasowym,

4) architektura powinna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez horyzontalne wkomponowanie w krajobraz,

5) nieprzekraczalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy lub attyki, od najniżej położonego terenu przy ścianie budynku -16,0 m,

6) należy stosować w wykończeniu elewacji, w przewadze materiały naturalne oraz kolorystykę niejaskrawą, zharmonizowaną z otoczeniem,

7) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 1,6.

2. Budynek basenu dla zespołu hydroterapii będzie realizowany w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej:

1) wysokość budynku do 3 kondygnacji, dach płaski z dopuszczeniem dachu zielonego,

2) jasne pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,

3) Ilość miejsc postojowych naziemnych w ramach zespołu zabudowy nie może przekroczyć 30 stanowisk, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych,

4) Projektowana zabudowa musi harmonizować z istniejącą i projektowaną zielenią w formie założeń parkowych z infrastrukturą uzdrowiskową,

5) Na terenie projektuje się ujęcie wód mineralnych, leczniczych i solankowych,

6) Obiekty zespołu hydroterapii oprócz basenu mogą posiadać podziemne miejsca parkingowe.

3. Budynek gospodarczy lub usługowy, gastronomii w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy 6,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej:

1) wysokość do 3 kondygnacji z dachem dwuspadowym, dopuszcza się użytkowe poddasze,

2) jasna pastelowa kolorystyka elewacji nawiązująca do sąsiedniej zabudowy,

3) budynek z podziemnymi miejscami postojowymi, których liczba wynika z potrzeb zespołu zabudowy hydroterapii.

4. Na terenie 2 UUT znajduje się zabytek nieruchomy - budynek mieszkalny ze szkołą nr 11 z początku XX wieku. Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Na terenie strefy „A" ochrony uzdrowiskowej obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych. Plan przyjmuje istniejacy budynek mieszkalny z możliwościa jego zmiany funkcji na pensjonat lub usługi. Obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej mają tu zastosowanie przepisy odrebne (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawo budowlane).

5. Na terenie oznaczonym symbolem **1 LS** znajduje się stanowisko archeologiczne (teren leśny). W przypadku odkrycia w czasie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, mają zastosowanie przepisy odrębne (prawo budowlane, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

§ 24. 1. Na terenie usług zakładów lecznictwa uzdrowiskowego i rehabilitacyjnego oznaczonego w rysunku planu symbolem **1 U** zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

1) zabudowa będzie realizowana w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi gminnej 6,0m od krawędzi jezdni,

2) wysokość budynków sanatorium do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

3) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 45^0$, lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówko podobnym,

4) architektura powinna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez horyzontalne wkomponowanie w krajobraz,

5) nieprzekraczalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy lub attyki, od najniżej położonego terenu przy ścianie budynku -15,0m,

6) należy stosować w wykończeniu elewacji, w przewadze materiały naturalne oraz kolorystykę niejaskrawą, zharmonizowaną z otoczeniem,

7) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 1,6.

2. Parkingi zlokalizowane w kondygnacji podziemnej. Ilość miejsc parkingowych: wynosić będzie minimum:

1) 1 miejsce na $40m^2$ powierzchni całkowitej obiektów usług, administracji, lub zdrowia, zlokalizowanych na działce,

2) 1 miejsce na 10m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,

3) 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach zlokalizowanych na terenie zespołu zabudowy,

4) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu zabudowy.

3. Ilość miejsc postojowych naziemnych w ramach zespołu zabudowy nie może przekroczyć 30 stanowisk, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

§ 25. Na terenie lasów ochronnych uzdrowiska **1LS - 7LS** dopuszcza się realizacje nietrwałych obiektów infrastruktury uzdrowiskowej bez naruszania istniejącego drzewostanu oraz nie kolidujących z pracami gospodarczymi w lasach.

§ 26. 1 Na terenie zabudowy mieszkalno – usługowej związanej z obsługą gospodarki leśnej **1MU – 2MU** zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

1) zabudowa może być realizowane w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy,

2) zabudowa uzupełniająca wyłącznie związana z obsługą gospodarki leśnej,

3) Na terenie znajduje się istniejący budynek zabytkowy leśniczówki. Dopuszcza się adaptację budynku na cele związane z obsługą uzdrowiska z wykluczeniem prac mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Rozdział 8.
Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz Art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
UUT	30%
U	30%
KDD	0,1%
KDW	0,1%
1ZN,	0,1%

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 28. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górowo Iławeckie.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

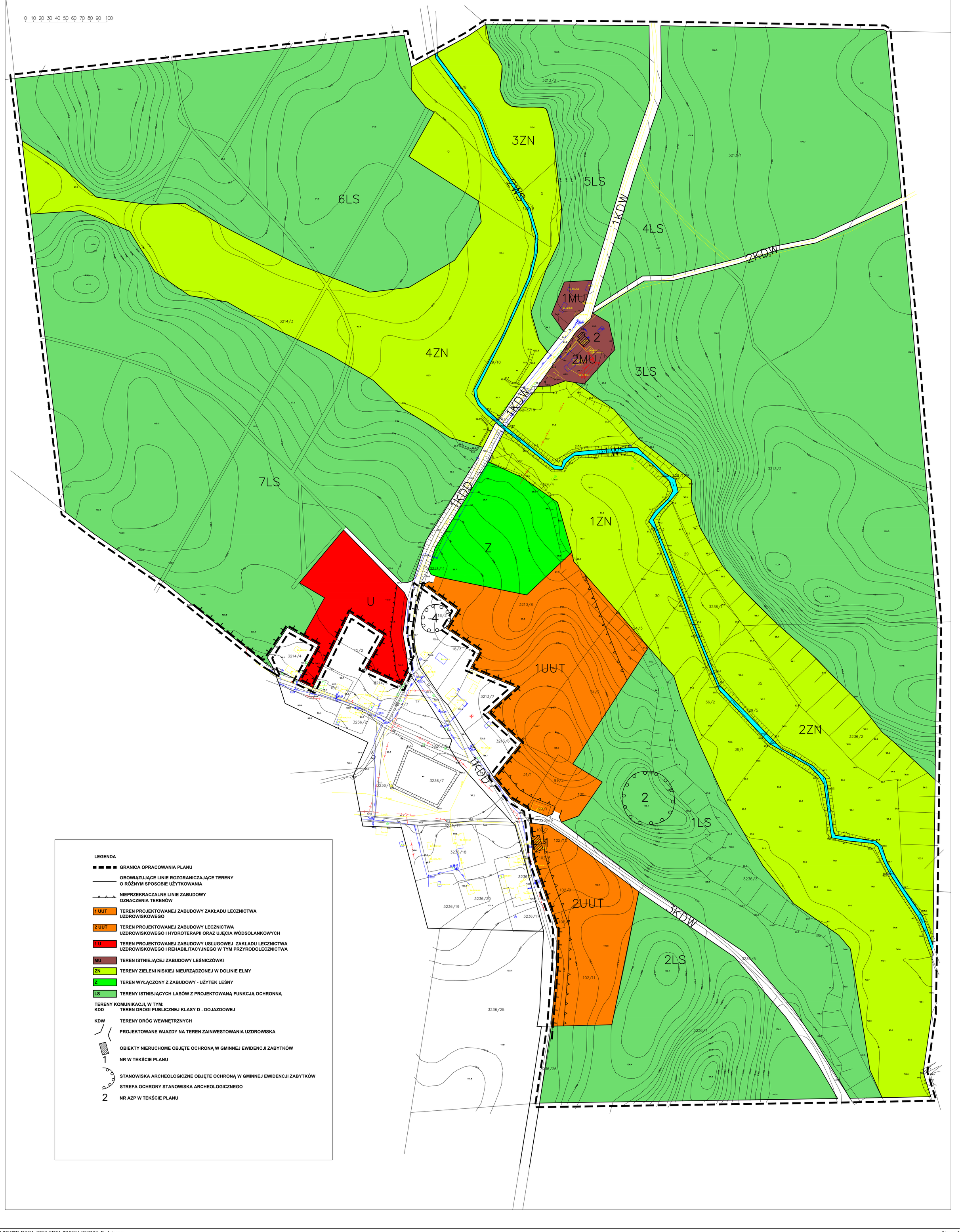
Danuta Szawara

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/178/16
Rady Gminy Górowo Iławeckie
z dnia 28 listopada 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFY „A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ POŁOŻONEJ W REJONIE MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ IŁAWECKA W GMINIE GÓROWO IŁAWECKIE

SKALA 1 : 2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA TERENÓW
- 1 UUT — TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY ZAKŁADU LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO
- 2 UUT — TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I HYDROTERAPII ORAZ UJĘCIA WÓDSOLANKOWYCH
- 1 U — TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZAKŁADU LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I REHABILITACYJNEGO W TYM PRZYRODOLECZNICTWA
- MU — TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY LEŚNICZÓWKI
- ZN — TERENY ZIELENI NISKIEJ NIEURZĄDZONEJ W DOLINIE ELMY
- Z — TEREN WYŁĄCZONY Z ZABUDOWY - UŻYTEK LEŚNY
- LS — TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW Z PROJEKTOWANĄ FUNKCJĄ OCHRONNĄ

TERENY KOMUNIKACJI, W TYM:

- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY D - DOJAZDOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PROJEKTOWANE WJAZDY NA TEREN ZAINWESTOWANIA UZDROWISKA
- OBIEKTY NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 1 — NR W TEKŚCIE PLANU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 2 — NR AZP W TEKŚCIE PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/178/16

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 28 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz.778) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie nie wpłynęły uwagi w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy.

Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
					uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nie wpłynęły uwagi do projektu planu w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy									

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/178/16

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 28 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie

§ 1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy:

- sieć wodociągowa rozdzielcza;
- sieć kanalizacji grawitacyjnej ;
- sieć kanalizacji tłocznej;
- przepompownie zbiorcze.

§ 2. Wymienione zadania finansowane będą z budżetu Gminy Górowo Iławeckie lub z funduszy pozyskiwanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz innych dostępnych źródeł finansowania.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej, położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka, w gminie Górowo Iławeckie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dnia 30 marca 2016 roku Rada Gminy Górowo Iławeckie podjęła uchwałę Nr XIV/130/16 o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej, położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka, w gminie Górowo Iławeckie.

Celem opracowania miejscowego jest ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności rozwoju terenu uzdrowiska, to jest: powiązań funkcjonalno – przestrzennych, spójności jako ciągłości historycznej, społecznej i ekonomicznej.

Teren objęty opracowaniem planu nie posiadał planu miejscowego, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie zatwierdzonym uchwałą nr XVIII/153/16 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 1 września 2016 roku - przeznaczony jest pod strefę „A" ochrony uzdrowiskowej. Plan jest zgodny z założonym rozwojem funkcji uzdrowiskowej w strategii rozwoju gminy (zatwierdzonej uchwałą nr II/9/14 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 30 grudnia 2014r.) i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok.105 ha, a tylko ok.7,7 ha terenu projektowane jest pod zainwestowanie uzdrowiska.

Zakres uzasadnienia rozwiązań miejscowego planu został określony w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.):

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

I. <u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4.</u>

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również rysunku planu.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg.

Załącznikami do uchwały są:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Górowo Iławeckie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w § 11 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 7 dla poszczególnych terenów t.j. w § 22 do § 26;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniając harmonię poszczególnych elementów

krajobrazu oraz zachowanie w krajobrazie dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego wraz z ich powiązaniami funkcjonalnymi – poprzez regulacje zawarte w § 11 uchwały oraz ustaleniach szczegółowych w § 22-26 uchwały;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej regulacje zawarte w § 12 tekstu planu;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych przez regulacje zawarte w rozdziale 4, w § 13 uchwały;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, zostały zapisane w ustaleniach szczegółowych rozdziału 7 w § 22 do § 26;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów z kartą parkingową i sposób ich realizacji zostały przedstawione w Rozdziale 3 w § 11 oraz w ustaleniach szczegółowych planu § 22 do § 26;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wynikające z funkcji obszaru jaka jest strefa „A" ochrony uzdrowiskowej rygory i zasady gospodarki przestrzennej określone są w rozdziale 5 w § 14 ustaleń planu;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6 w § 15 ustaleń planu;

9) Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej zostały w planie określone w zasadach uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną w rozdziale 6 w § 16 do § 18;

10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.ustalone są w rozdziale 8, w § 27 tekstu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, zgodnie z zasadą, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

W tym wypadku interes społeczny był zbieżny z interesem gminy. Wprowadzenie funkcji uzdrowiskowej do gminy położonej przy granicy peryferyjnej do Olsztyna, pozwoli na zwiększenie dynamiki jej rozwoju, zarówno miejscowości położonych w sąsiedztwie uzdrowiska jak i innych, w których mieszkańcy znajdą pracę oraz rynki zbytu na produkty lokalne.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Uchwałą Nr XIV/115/16 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Górowo Iławeckie. Rada Gminy Górowo Iławeckie po zapoznaniu się z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uznała konieczność kompleksowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie. Podstawowymi elementami decydującymi o potrzebie zmiany studium gminy oprócz wyników analiz w opracowaniu analitycznym „Oceny aktualności studium warunkową i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie, z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych" są następujące uwarunkowania:

1. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie wymaga aktualizacji w związku ze zmianami w obowiązujących przepisach prawa;

2. z przeprowadzonych analiz wynika, że obecnie obowiązujące studium gminy wymaga zmian w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzeni, wpisując funkcję uzdrowiskową jako główną w rozwoju gminy obok rolnictwa i leśnictwa. Jako uzupełniająca pozostaje funkcja turystyczna.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy.

Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi analizę wzrost dochodów Gminy wynikających z uchwalenia planu miejscowego.

Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie zajmuje powierzchnię ok. 104,65 ha.

Tabela 1. Powierzchnia zabudowana i niezabudowana w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Oznaczenie	Przeznaczenie terenu na cele	Powierzchnia całkowita terenu [ha]	Szacunkowa powierzchnia zabudowana		Szacunkowa powierzchnia niezabudowana	
				[ha]	[%]	[ha]	[%]
1.	UUT	zabudowy uzdrowiskowej i turystycznej	7,0864	0,0205	0,3	7,0659	100
2.	U	zabudowy usług z infrastrukturą uzdrowiskową	1,3697	-	-	1,3697	100
3.	M	istniejącej zabudowy	0,5939	0,0624	10,5	0,5315	89,5
4.	ZN	zieleni niskiej nieurządzonej	24,4724	-	-	24,4724	100
5.	Z	zieleni (użytek leśny)	1,8101	-	-	1,8101	100
6.	WS	wód powierzchniowych	0,5596	-	-	0,5596	100
7.	LS	lasów	66,7323	-	-	66,7323	100
8.	KDD	publicznych dróg dojazdowych	0,3882	0,0810	20,9	0,3072	79,1
9.	KDW	dróg wewnętrznych (gospodarczych)	1,6377	0,0566	3,5	1,5811	96,5
10.	**SUMA**		**104,6503**	**0,2205**	**0,2**	**104,4298**	**99,8**

Źródło: prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Powyższe zestawienia przedstawiają udział powierzchni terenów obecnie nie zabudowanych, z których dochody Gminy wynikają z podatku rolnego, a przewidzianych do intensywnego zagospodarowania zabudową sanatoryjną.

Zgodnie z ww. prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w granicach analizowanego obszaru do gruntów, których wartość może wzrosnąć w wyniku uchwalenia sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaliczyć należy grunty przeznaczone na cele zabudowy uzdrowiskowej i turystycznej (UUT) i zabudowy usług z infrastrukturą (U). Ze względu na brak odpowiednich danych rynkowych, niniejsza prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawiera wartości kwotowych ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości położonych na powyższych terenach. Nieruchomości przeznaczone na powyższe cele mogą charakteryzować się wysoką wartością wynikająca z możliwości osiągnięcia dochodów związanych z prowadzeniem w ich granicach

działalności uzdrowiskowej, turystycznej i usługowej. Na ich wartość wpływa ograniczona podaż tego typu nieruchomości na rynku związana z ograniczeniami prawnymi i środowiskowymi prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Z drugiej strony wymagania stawiane inwestycjom ww. zakresie ograniczają liczbę potencjalnych inwestorów, co może skutkować ograniczeniem wpływów z tytułu opłaty planistycznej.

Zgodnie z § 25 projektu uchwały w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej, położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka, w gminie Górowo Iławeckie - ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

-30 % - dla terenów oznaczonych symbolem UUT, U,

-0,1% - dla terenów oznaczonych symbolem KDD, KDW, 1ZN.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet gminy Górowo Iławeckie może uzyskać zwiększone wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty adiacenckiej i renty planistycznej. Wynikać on będzie z rozwoju zabudowy na terenach, na których dotychczas było to niemożliwe, w szczególności poprzez naliczenie podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej wybudowanych budynków. W zależności od dynamiki zabudowy gruntów i stopnia zabudowy, budżet gminy Górowo Iławeckie będą zasilać także trudne do oszacowania dodatkowe kwoty z tytułu opłat pobieranych w procesie planowania i realizacji inwestycji.

Tempo przyrostu wpływów do budżetu może stymulować podjęcie inwestycji stanowiących zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, co wiązać będzie z dodatkowymi kosztami po stronie gminy Górowo Iławeckie. Należy spodziewać się, że gmina poniesie także koszty związane z nabyciem gruntów oraz realizacją obiektów budowlanych związanych ze strefą „A" ochrony uzdrowiskowej.

IV. <u>Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.</u>

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (Uchwała Nr XIV/130/16 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 30 marca 2016 roku) Wójt Gminy ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 14 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 11.07.2016 r. przedłożony do opiniowania i uzgodnień organom wymienionym w art. 17 pkt. 6 a i 6b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 14.10.2016 r. ukazało się w prasie lokalnej ogłoszenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 21.10.2016 r. do 11.11.2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Górowo Iławeckie, w dniu 08.11.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebranym, procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag do dnia 25.11.2016 r. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego, nie wpłynęły uwagi, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

<u>Podsumowanie.</u>

1. Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W świetle powyższego, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej położonej w rejonie miejscowości Nowa Wieś Iławecka w gminie Górowo Iławeckie jest uzasadnione.