UCHWAŁA NR XIV/115/2019
RADY GMINY GÓROWO IŁAWECKIE

z dnia 29 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie geodezyjnym Sołtysowizna

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 oraz poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 oraz poz. 1815) oraz po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górowo Iławeckie" zatwierdzonego uchwałą nr XXI/230/17 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 31 maja 2017 r., Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Górowo Iławeckie w obrębie geodezyjnym Sołtysowizna.

Rozdział 1.
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Górowo Iławeckie w obrębie geodezyjnym Sołtysowizna obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XXIV/224/2017 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 31 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego działki nr 122, 145, 168, 176/4, 176/5, 177/1, 177/2, 178, 312 w obrębie Sołtysowizna, położony jest w zasięgu:

- od północy granicę stanowi droga wojewódzka nr 512;
- od zachodu granicę stanowi teren byłej linii kolejowej;
- wschodnią granicę stanowią tereny rolne przy drodze wojewódzkiej nr 511;
- południową granicę stanowi dolina rzeki Kamienna;
  ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego dla rozwoju funkcji mieszkalno - usługowej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Górowo Iławeckie, w obrębie geodezyjnym Sołtysowizna, zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Górowo Iławeckie dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie " stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Górowo Iławeckie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 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 4.
- Uzasadnienie uchwały

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego"

§ 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	Rozdział 2

		zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	
	b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych 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, oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub budynków podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, 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 budynków i wskaźników intensywności zabudowy, oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji	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:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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

1) MU tereny zabudowy mieszkalno- usługowej,

2) MN tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

3) MW tereny zabudowy szeregowej,

4) US tereny zieleni, usług sportu i rekreacji, place zabaw dla dzieci,

5) ZN tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu,

6) R tereny upraw rolniczych,

7) WS tereny wód otwartych,

8) tereny komunikacji, w tym:

a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych,

b) KDW tereny dróg wewnętrznych,

c) KS teren parkingu.

9) tereny infrastruktury technicznej:

a) IE, projektowane stacje transformatorowe.

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

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Górowo Iławeckie,

- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami planu,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych,
- **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych,**nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster.

Rozdział 2.
przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków mieszkalno – usługowych;
- budynków gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU,** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną i usługową.

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków hotelarskich;
- pensjonatów;
- budynków usługowych;
- budynków gospodarczych;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W budynkach hoteli i pensjonatów dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MW, 2MW,** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę szeregową.

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

- budynków mieszkalnych;
- garaży;

- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- wydzielenia działek dla poszczególnych segmentów.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1US,** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny urządzeń sportowych.

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

- budynków związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi,itp.;

- urządzeń sportowych;

- parkingów;

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZN, 2 ZN,** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną pozostawiona w dotychczasowym użytkowaniu.

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

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1R,** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

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

- zabudowy zagrodowej;

- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS,** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte (zbiorniki wodne, stawy).

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ,** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.

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

- nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;

- oświetlenia;

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne dojazdowe wewnętrzne.

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

- nawierzchni utwardzonych;

- oświetlenia;

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na symbolem **1 KS** z przeznaczeniem na parking ogólnodostępny z punktem widokowym.

§ 16. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 IE, 2 IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

Rozdział 3.
przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- realizacje nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45^0, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m.W przypadku realizacji hoteli lub pensjonatów dopuszcza się wysokość budynku do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, wysokość budynku nie może przekroczyć 12m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;
- zachowanie ładu przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych;
- budynki usługowe i gospodarcze - jednokondygnacyjne o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki;
- miejsca postojowe w zabudowie mieszkalnej muszą być realizowane w granicach posiadanej działki.

3. Teren planu położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody

4. Zabudowa wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 512 powinna być wykonana w technologii zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym.

5. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów mieszkalno - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku).

6. Na terenach lub ich fragmentach oznaczonych w planie symbolem: **4MU, 8MU, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 2IE, 1US, 1R, 3KDW. 2KJ, 3KJ,** występuje zasięg rejonu lokalizacji stanowiska archeologicznego objęty ochroną konserwatorską Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Na terenie tym położone jest stanowisko archeologiczne nr obszaru **AZP 13-61 nr stanowiska 7**, oznaczone jako ślad osadnictwa rozproszony z okresu nowożytnego Ceramika 21. Zgodnie z Kartą Ewidencji Stanowiska Archeologicznego, obszar znaleziska ok. 5 ha, gęstość występowania znalezisk – mała, ocena wartości poznawczej – mała.Ustala się konieczność przeprowadzenie powierzchniowych badań archeologicznych przed rozpoczęciem prac ziemnych w rejonie lokalizacji stanowiska. Istnieje także prawdopodobieństwo, że w trakcie prac ziemnych zostaną odkryte i naruszone nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem na tym terenie, a także potencjalna możliwość natrafienia na inne zabytki archeologiczne. W takiej sytuacji na podstawie art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz możliwości wstrzymania wszelkich prac budowlanych przez WKZ w razie, gdyby obowiązek ten nie został dopełniony.

Rozdział 4.
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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ,**
- tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US,**
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami**: 1 ZN**., **2 ZN,**
- teren parkingu ogólnodostępnego z punktem widokowym oznaczony symbolem **1 KS.**

Rozdział 5.
przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub budynków podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

§ 19. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 20. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 21. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez wyznaczony zjazd z drogi wojewódzkiej nr 512 – zgodnie z zatwierdzoną koncepcją rozbudowy tej drogi. Budynki i obiekty budowlane mogą być realizowane w nieprzekraczalnej linii zabudowy 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 512. Zabudowa wzdłuż drogi wojew. 512 powinna być wykonana w technologii zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym.

2. ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, –** drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m;
- symbolem **1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ,** – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 10 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m.

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo – rozdzielczą z podziałem na mniejsze obszary. W celu dostarczenia mieszkańcom wody o właściwych parametrach fizyko-chemicznych i bakteriologicznych w ilości zapewniającej normatywne wymagania oraz odpowiednie ciśnienie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej należy dokonać obliczeń, które potwierdzą możliwość podłączenia działek objętych niniejszą uchwałą do istniejącej sieci wodociągowej. W przypadku gdy obliczenia wykażą, że istniejąca sieć nie zapewni odpowiedniego ciśnienia i nie jest w stanie dostarczyć do odbiorcy wymaganej ilości wody podczas szczytowego jej zapotrzebowania zaistnieje konieczność przebudowy istniejącego rurociągu na rurociąg o większej średnicy lub zastosowanie zestawu hydroforowego pośrednio włączonego do wodociągu wraz ze zbiornikiem wyrównawczym. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków. System grawitacyjnego odprowadzania ścieków przewidziano przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ponadto na terenach wymagających tłoczenia ścieków do wyżej położonych rejonów należy przewidzieć przepompownie główne lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne. W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej należy przewidzieć komory rozprężne. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownie przydomowe. W przypadku, gdy możliwe i uzasadnione ekonomicznie będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków z działek, dla których przewidywano przepompownie lokalne należy zastosować takie rozwiązanie. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych przekraczających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów. Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem. Połączenia poszczególnych kolektorów grawitacyjnych, włączenia, zmiany kierunku, załamania trasy należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej. Do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwosc odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywozone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiem energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.

2. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 25. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji: Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych na terenie miasta po przystosowaniu w miarę potrzeb stacji i odgałęzień SN 15kV do przesyłu zwiększonej mocy. W miarę postępu zainwestowania projektuje się w obrębie Sołtysowizna budowę stacji IE (słupowych) nie wymagających wyznaczania działek. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywa się z linii terenowej SN 15kV z GPZ Górowo Iławeckie promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym.

2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci.

3. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych budynków z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 26. Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz projektowanej zabudowy z istniejącej stacji redukcyjnej średniego ciśnienia położonej w mieście Górowo Iławeckie lub przez projektowaną stację redukcyjną II^{o}. do której gaz będzie doprowadzony z kierunku istniejącej stacji redukcyjnej średniego ciśnienia lub innym rozwiązaniem bardziej ekonomicznym dla zarządcy sieci.

§ 27. Odpady stałe i przemysłowe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7.
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 budynków i wskaźników intensywności zabudowy, oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

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

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

§ 30. 1. Dla terenów usług oraz terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

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

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN,** ustala się ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- projektowana zabudowa może być realizowane przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45^{0};
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;

- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu, materiał ścian tradycyjny;
- minimalna wielkość działek w zabudowie jednorodzinnej ok.1000m^2;
- zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej;
- intensywność zabudowy minimalna - 0,2 maksymalna intensywność zabudowy - 0,4 ;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki;.

2. Na terenie **8 MN** plan przyjmuje istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i uzupełnień.

3. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki.

4. Na terenie **1MN** zabudowa położona przy drodze wojewódzkiej nr 512 powinny być wykonana w technologii zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9 MU,**ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu , materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu,
- minimalna wielość działek w zabudowie mieszkalno – usługowej ok.1000m^2;
- zabudowa usługowa i gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej ;
- intensywność zabudowy minimalna – 0,3; maksymalna intensywność zabudowy 0,6;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35%,powierzchni działki; w przypadku realizacji hotelu lub pensjonatu na działce dopuszcza się wysokość budynku do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynku nie może przekroczyć12m; miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 8 m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- budynek nie podpiwniczony;
- intensywność zabudowy minimalna - 0,6 maksymalna intensywność zabudowy - 0,8;

- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%, powierzchni działki.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa związana z obsługą terenów sportowo - rekreacyjnych może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu , materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy minimalna - 0,2 maksymalna intensywność zabudowy - 0,4 ;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%, powierzchni działki;
- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS** ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi 6–15;

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

2. Ustala się możliwość wydzielenia terenu pod punkt widokowy z dopuszczeniem realizacji małej architektury (ławki, zadaszenie,).

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R,** ustala się możliwość zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie projektowanych dróg lub ciągów pieszo – jezdnych przy zachowaniu nastepujących warunków zabudowy:

- od projektowanych dróg czy ciągów pieszo – jezdnych nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki 6,0m;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45^0;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- wysokość budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy minimalna - 0,2 maksymalna intensywność zabudowy - 0,5 ;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się zakaz zabudowy, poza obiektami związanymi z obsługą. Są to tereny zbiorników wodnych.

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

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

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	30
MW	30
MN	30
US	30
ZN	30
R	30
KS	30
WS	30
KDW	1
KJ	1
IE	1

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadku, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu, Wójt będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 39. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 12,1 ha, a pozostałe grunty stanowią tereny zieleni oraz tereny przeznaczone na działalność rolniczą. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 26,9 ha.

§ 40. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górowo Iławeckie.

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

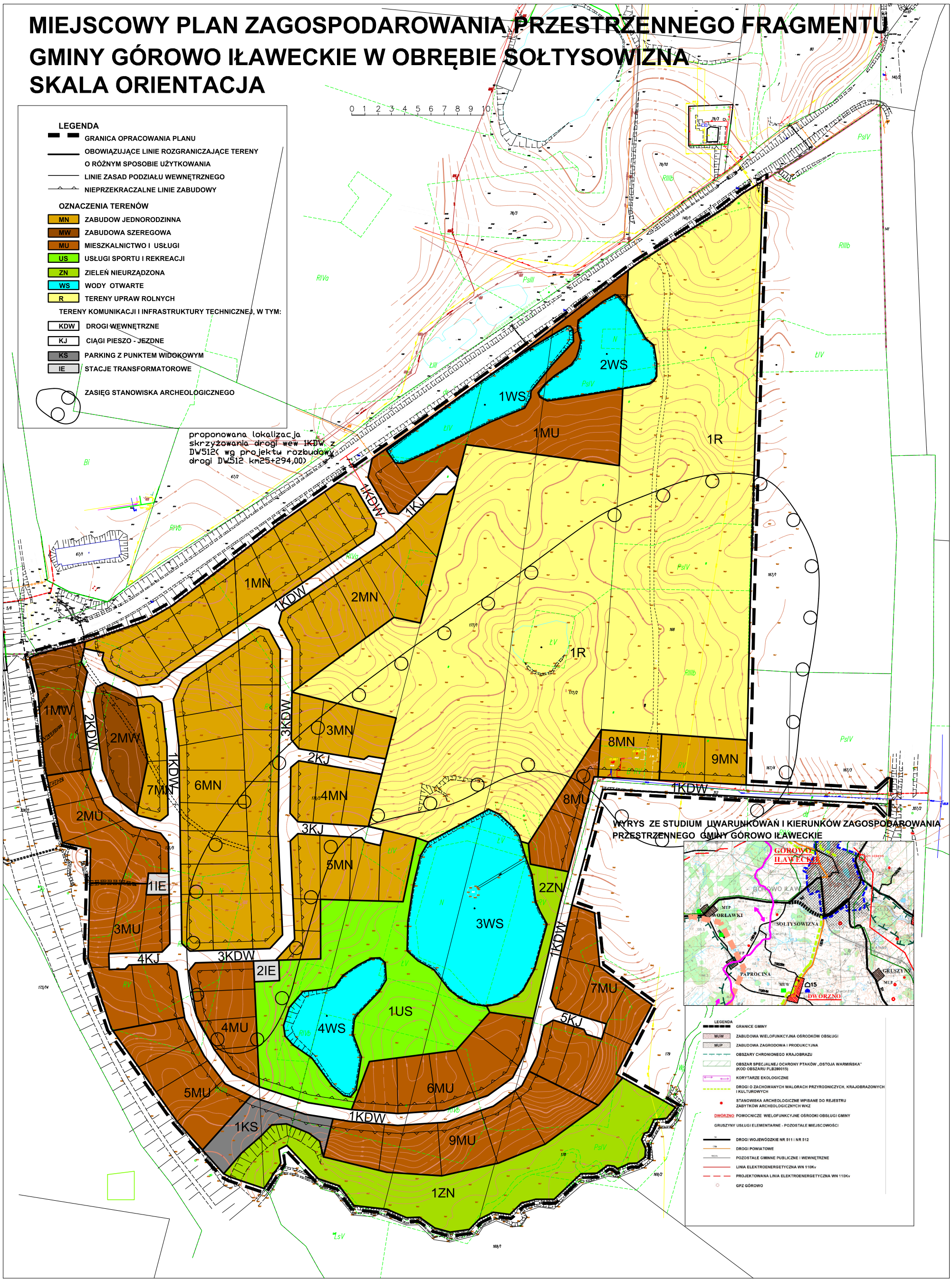
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie dni 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Szawara

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/115/2019
Rady Gminy Górowo Iławeckie
z dnia 29 listopada 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY GÓROWO IŁAWECKIE W OBRĘBIE SOŁTYSOWIZNA SKALA ORIENTACJA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/115/2019

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 29 listopada 2019 r.

Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie”

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz.1945 z późn. zm.) niniejszym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławecka w obrębie Sołtysowizna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie” zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/230/17 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 31maja 2017r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/115/2019

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 29 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna

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 fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna, 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 4 do uchwały Nr XIV/115/2019

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 29 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna

§ 1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy:

- sieć wodociągowa rozdzielcza;
- 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 uchwały Nr XIV/115/2019 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie geodezyjnym Sołtysowizna

Wójt Gminy Górowo Iławeckie zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze złożonym wnioskiem inwestorów o przeznaczenie terenu działek pod zabudowę mieszkalną, przeprowadził analizę zgodności złożonego wniosku wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych" zatwierdzonej Uchwałą nr XIV/115/16 z dnia 30 marca 2016 r. Rady Gminy Górowo Iławeckie. Przeprowadził także analizę zgodności zamierzeń inwestorów z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie zatwierdzonego uchwałą nr XXI/230/17 z dnia 31.maja.2017 r.

Następnie Rada Gminy Górowo Iławeckie podjęła uchwałą nr XXIV/224/2017 z dnia 31 marca 2017 roku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna. Ustalenia planu miejscowego stanowią realizację ww. uchwały intencyjnej.

Teren objęty planem miejscowym położony jest w sąsiedztwie miasta Górowo Iławeckie na terenie obrębu geodezyjnego, który charakteryzuje się zabudową rozproszoną położoną w bezpośrednim sąsiedztwie miasta. Brak jest wykształconej jednostki osadniczej, która wiązałaby zabudowę w całość funkcjonalno - przestrzenną.

Na rozwój i przyszły kształt projektowanej zabudowy będzie miało wpływ położenie w sąsiedztwie dróg wojewódzkich, które powiążą jej teren z układem nadrzędnym - dróg wojewódzkich. Droga wojewódzka nr 512 (w trakcie przebudowy) i droga nr 511.

Atrakcyjność terenu projektowanego pod zabudowę polega na braku ograniczeń wynikających z ochrony przyrody (od Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Elmy odległość wynosi 800m), w sąsiedztwie kompleksów leśnych i terenów o wysokich walorach przyrodniczo krajobrazowych oraz niewielka odległość od miasta Górowo Iławeckie i projektowanych uzdrowisk.

Projektowany w planie miejscowym zespół zabudowy mieszkalnej i mieszkalno usługowej nie jest projektowaną „sypialnią" dla miasta, ponieważ oprócz zabudowy mieszkalnej, w usługach dla ludności czy usługach związanych z turystyką powstaną nowe miejsca pracy .

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn.zm.) poprzez następujące działania:

-określenie konieczności wyznaczenia w pierwszej kolejności poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;

-realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych;

-ustalenie warunków architektonicznych i zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, dla projektowanego zagospodarowania

-wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska,

Projekt planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskał w wymaganym trybem formalno - prawnym uzgodnienia i opinie oraz był poddany konsultacji społecznej, czym spełnił warunki do przedstawienia na Sesji Rady Gminy Górowo Iławeckie do uchwalenia.

W czasie wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna nie wpłynęły uwagi do rozwiązań planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować wzrost dochodów gminy z podatków od nieruchomości, oraz z innych dochodów związanych z realizacją zabudowy.

Na podstawie opracowanej do planu „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie w obrębie Sołtysowizna", można określić potencjalny, maksymalny wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze w wyniku uchwalenia planu miejscowego, który z kolei może umożliwić pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej w kwocie do 158 500 zł. Należy jednak podkreślić, że kwota ta możliwa jest do pozyskania jedynie w przypadku sprzedaży wszystkich gruntów objętych analizą. W rzeczywistości sprzedaż gruntów w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie mniejsza.

Niezależnie od opłaty planistycznej plan opracowanie planu pozwoli na uporządkowanie rozproszonej zabudowy w obrębie Sołtysowizna i może dać początek dla ukształtowania się struktury funkcjonalno przestrzennej jednostki osadniczej.