**Uchwała Nr LXI / 431 / 2023**
**Rady Gminy**
**Górowo Iławeckie**
**z dnia 29 czerwca 2023r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego część miejscowości Sołtysowizna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 31maja 2017r.

**Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwala**
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Górowo Iławeckie obejmujący część miejscowości Sołtysowizna**

## Rozdział 1.
## Ustalenia dotyczące całego terenu planu

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmujący część miejscowości Sołtysowizna, zajmuje obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XL/310/2022 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 10 lutego 2022 r. Położony jest w zasięgu:

- od północy i zachodu gruntów rolnych położonych w sąsiedztwie granicy miasta Górowo Iławeckie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, do drogi wojewódzkiej nr 512 (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w mieście Górowo Iławeckie)’
- po drugiej stronie drogi nr 512 teren planu ograniczony jest od południa drogą wewnętrzną przy gospodarstwie rolnym oraz granicą miasta Górowo Iławeckie.

**2.** Celem uchwalenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów jako podstawy kształtowania ładu przestrzennego obszaru w polityce przestrzennej gminy przewidzianego do rozwoju zabudowy stanowiącej strukturę funkcjonalno - przestrzenną zabudowy mieszkalno – usługowej i zagrodowej.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmujący część miejscowości Sołtysowizna, zwany dalej planem miejscowym składa się z ustaleń planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 do uchwały.
**2.** Do planu miejscowego Rada Gminy Górowo Iławeckie dołącza:

- rozstrzygnięcie 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,

- dane przestrzenne utworzone zgodnie z art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

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

**§ 3.** Tekst planu miejscowego zawiera następujące ustalenia:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | **Ustalenia dotyczące całego terenu opracowania** | | Rozdział 1 |
| 2 | **Ustalenia dotyczące wyodrębnionych w planie terenów**: | | |
| | a) | Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów | Rozdział 2 |
| | b) | ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej | Rozdział 3 |
| | c) | ustalenia 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) | ustalenia 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- | Rozdział 5 |
| | e) | ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | Rozdział 6 |
| | f) | ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, | Rozdział 7 |
| | g) | ustalenia dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości | Rozdział 8 |
| 3 | **Ustalenia 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, lub różnych 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:

- **MNW**– teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej
- **MN-U** – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usługowej,
- **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **KOO-** teren obsługi podróżnych,
- **KDG** – teren drogi wojewódzkiej klasy technicznej G - główna,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- **WS**- teren wód powierzchniowych śródlądowych.

**§ 5.** Ilekroć w ustaleniach 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 uzupełniającym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dopuszczone ustaleniami planu,
- **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,
- **usługach nieuciążliwych i zabudowie gospodarczej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko. Dotyczy to także budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej, które nie mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu 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 oznaczone symbolami od **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą.
**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) budynków mieszkalnych,
2) budynków gospodarczych,
3) parkingów,
4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 7. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami od **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną lub usługową.
**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) budynków mieszkalnych,

2) budynków usługowych usług nieuciążliwych;
3) budynków mieszkano - usługowych
4) budynków gospodarczych,
5) parkingów,
6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami od **1RZM, 2RZM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z wykluczeniem przemysłowej produkcji zwierzęcej. Produkcja rolnicza nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej oraz nie może zaliczać się do inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, zgodnie z **§ 5** ustaleń.
**2.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) budynków mieszkalnych,
2) budynków mieszkalnych z miejscami noclegowymi dla turystyki wiejskiej lub agroturystyki,
3) budynków gospodarczych, szklarni, ogrodnictwa;
4) ciągów pieszo-jezdnych,
5) garaży,
6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 9.1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1KOO,** z podstawowym przeznaczeniem pod teren obsługi podróżnych.
**2.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) budynku usługowego,
2) budynku mieszkalno – usługowego (Motel),
3) małej architektury,
4) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej,
5) miejsc postojowych,
6) oświetlenia,
7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDG,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wojewódzką klasy technicznej G.
**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej,
2) oświetlenia,
3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KR, 2KR** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.
**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej,
2) oświetlenia,
3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 12. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń naturalną

**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) małej architektury,
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 13. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **8ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy:
**2**. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 14. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych:
**2**. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
1) zbiornika wodnego z zielenią towarzyszącą,
2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15.** W granicach objętych ustaleniami planu miejscowego nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 16. 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 motelu 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;

– parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną;
– realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych;
– 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 w części nad drogą wojewódzką położony jest na obszarze objętym ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody 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.
– przyjęto w nim zasadę rozwoju wszelkich form budownictwa na zasadzie uzupełnień zabudowy lub rozwoju przestrzennego wsi.
– przewidywana jest też konieczność modernizacji i remontów istniejących dróg.

**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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla terenu oznaczonego symbolem KOO (miejsce obsługi podróżnych) z możliwością realizacji motelu dopuszczalny poziom hałasu jak dla mieszkalnictwa zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi

**6.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty postulowane do objęcia ochroną konserwatorską.

**7.** Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

**8.** Na terenie objętym planem nie występują i nie projektuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

## Rozdział 4.
## ustalenia 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

**§ 17.** Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 1KR, 2KR;**
2) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 ZN, 2 ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN.**

## Rozdział 5.
## ustalenia 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**

**§18.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) na terenie objętym planem występują tereny zieleni naturalnej oznaczonej symbolami **1ZN - 6ZN i 8ZN** są to tereny obniżeń terenowych przy oczkach wodnych z zielenią wysoką oraz z zielenią niską przy cieku wodnym, z reguły z glebami pochodzenia organicznego (torfowe, itp) z zakazem zabudowy,
2) na terenie objętym planem występują tereny zieleni naturalnej niskiej i wysokiej w sąsiedztwie projektowanego terenu obsługi podróżnych (**1KOO**) oznaczone symbolem **7ZN**,
3) na terenie planu tereny obniżeń terenu z glebami organicznymi są wyłączone z zabudowy i przeznaczone na zieleń naturalną,
4) dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

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

**§ 19.** Część miejscowości Sołtysowizna objęta planem miejscowym powiązana jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez drogę wojewódzka nr 512 klasy technicznej głównej, oznaczona symbolem **1 KDG**, pozostałe drogi są drogami wewnętrznymi oznaczonymi w planie symbolami **KR**.

**§ 20. 1.** Ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

1) symbolem **KDG** – droga wojewódzka nr 512 klasy G - główna, zgodnie z zatwierdzoną koncepcją rozbudowy tej drogi. Budynki i obiekty budowlane mogą być realizowane w nieprzekraczalnej linii zabudowy 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 512.
2) symbolem **KR –** drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m do 10m, jedna jezdnia o szerokości 5,5 m;

**2.** W granicach planu dopuszcza się lokalizowanie dróg i dojazdów do gruntów rolnych i działek budowlanych.
**3.** Ustala się istniejące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) Plan przyjmuje istniejącą sieć wodociągową dla terenu objętego opracowaniem. Nową uzupełniającą zabudowę należy włączyć do istniejącego systemu sieci wodociągowej po jego rozbudowie.

2) 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,
3) Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej należy 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.

**§ 22.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
1) całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej tłocznej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w mieście Górowie Iławeckim;
2) 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,
3) 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,
4) na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej,
5) do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi (*Prawo budowlane*). Ustala się bezwzględną konieczność włączenia budynków do systemu kanalizacji sanitarnej po jego zrealizowaniu.

**§ 23. 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.

**§ 24. 1.** W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych SN 15/0,4 kV po przystosowaniu stacji i odgałęzień do przesyłu zwiększonej mocy.

**2.** Ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzań infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na całym terenie objętym planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego danego terenu.
**3.** W przypadku kolizji projektowanych budynków z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.
**2.** Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.
**3.** Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne

**§ 25.** Zasady gospodarki odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem selektywnego zbierania i segregacji odpadów u źródeł ich powstania, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

## Rozdział 7.
## ustalenia dotyczące, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

**§ 26.1.** Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
**2.** Dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów odrębnych należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni działek budowlanych, przy czym kąt położenia granicy działki względem osi drogi powinien zawierać się w przedziale 90º +/- 10º, a front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m.

**§ 27.** Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od drogi głównej i dróg wewnętrznych,
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,
c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,
d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,
e) 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,

f) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,5 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 6,0 m od poziomu terenu,
g) wysokość pozostałych obiektów budowlanych (budynków gospodarczych) nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
h) minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 $m^2$,
i) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej,
j) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 0,4,
k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki - ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

**§ 29. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od drogi głównej i dróg wewnętrznych,
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,
c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,
d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,
e) 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,
f) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,5 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 6,0 m od poziomu terenu,
g) wysokość pozostałych obiektów budowlanych (budynków gospodarczych) nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
h) minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 - 1500$m^2$,
i) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej,
j) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 0,5 ,
k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35%, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki - ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
b) 1 miejsce na 25 $m^2$ powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na

działce.

3. Usługi nie mogą być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej i sąsiednich nieruchomości zgodnie z **§ 5** niniejszych ustaleń**.**.

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

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od drogi głównej i dróg wewnętrznych,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,

**e)** ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych, szklarni oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu, materiał ścian tradycyjny, **użytkowanie budynków gospodarczych nie może należeć do działalności mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**

f) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,5 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 6,0 m od poziomu terenu,

g) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej: 1500 – 2000m$^2$;

i) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej,

j) intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 0,5,

k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 %, powierzchni działki.

l) Uciążliwość zabudowy gospodarczej nie może kolidować z zabudową mieszkalną zgodnie z **§ 5** niniejszych ustaleń.

**2**. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki - ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum: 2 miejsca na 1 mieszkanie.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KOO** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

l) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od drogi głównej,

m) maksymalna wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

n) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,

o) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,

p) 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,

q) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,5 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 6,0 m od poziomu terenu,

r) wysokość pozostałych obiektów budowlanych (budynków gospodarczych) nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,

s) minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 - 2000m$^2$,

t) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej,

u) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 0,5 ,

v) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35%, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki - ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

c) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

d) 1 miejsce na 25 m$^2$ powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Usługi nie mogą być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej i sąsiednich nieruchomości.

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

**§ 32.** 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 opłaty o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy:

| Symbol przeznaczenia terenu w Rozdziale 2 | Wysokość stawki w % |
|---|---|
| 1-6MNW | 20 |
| 1-7 MN-U | 20 |
| 1-2RZM | 20 |
| 1KOO | 20 |
| 1KDG | 0,1 |
| 1-2KR | 0,1 |
| 1-8ZN | 0,1 |
| 1-3WS | 0,1 |

## Rozdział 9.
## Ustalenia końcowe

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górowo Iławeckie.

**§ 34.**Uchwała z załącznikami podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

**1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XL/310/2022 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 10 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego część miejscowości Sołtysowizna. Plan obejmuje tereny przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie pod zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miasta Górowo Iławeckie. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę funkcjonalno – przestrzenną układu zabudowy mieszkalnej i usługowej na terenie części miejscowości Sołtysowizna. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez określenie:

- wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych terenu,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.
- plan ustala zasady tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej miejscowości, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na terenie opracowania i w mieście Górowo Iławeckie.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył 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. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

**2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy Górowo Iławeckie podjęła Uchwałę Nr XIV/115/16 z dnia 30 marca 2016 Rady Gminy Górowo Iławeckie, w sprawie przyjęcia przez Radę Gminy Górowo Iławeckie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych.

Wyniki analizy potwierdziły konieczność opracowania większej ilości planów miejscowych na obszarze gminy z uwagi na wprowadzenie nowej funkcji uzdrowiskowej na jej terenie. Dotychczas na terenie gminy opracowywane były plany związane z konkretnymi inwestycjami głównie celu publicznego. Wprowadzenie funkcji uzdrowiskowej będzie się wiązało z większą aktywizacją gospodarczą w gminie i uporządkowaniem zabudowy, zakresie wyznaczenia terenów pod nową zabudowę powiązanych ze struktura funkcjonalną miejscowości. Większość inwestycji związana jest z zapotrzebowaniem na nową zabudowę, dobre drogi i sprawną infrastrukturę techniczną.

Rozwiązaniem tych problemów zajmuje się plan miejscowy, który kompleksowo rozwiązuje, lokalizację zabudowy, obsługę komunikacyjna oraz zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Potencjalne dochody Gminy Górowo Iławeckie w związku z opracowaniem planu miejscowego stanowią następujące elementy:

1. Wpływów z tytułu opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości terenów objętych zmianą przeznaczenia w ciągu pięciu lat od uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego,

2. Wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej:
   a) - w związku z budową infrastruktury technicznej,
   b) - w związku z podziałem nieruchomości.

3. Wpływów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych,

4. Wpływów z tytułu podatku rolnego i leśnego,

5 Dochodów związanych z obrotem nieruchomościami Gminy Górowo Iławeckie.

## Załącznik nr 2

**do Uchwały Nr LXI/431/2023 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 czerwca 2023r**. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego część miejscowości Sołtysowizna

**W czasie określonym Art 17 pkt.11. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

## Załącznik nr 3

**do Uchwały Nr LXI/431/2023 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 czerwca 2023r**. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego część miejscowości Sołtysowizna

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

– 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

## Załącznik nr 4

**do Uchwały Nr LXI/431/2023 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 czerwca 2023r**. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

fragmentu gminy Górowo Iławeckie obejmującego część  miejscowości Sołtysowizna

**Zgodnie z Art. 67 do planu dołącza się następujące dane przestrzenne:**

**Licencja nr GGN.6642.2.21.2023_2801_CL0**