



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 listopada 2019 r.

Poz. 5488

UCHWAŁA NR XIII/81/19 RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo.

Na podstawie art. 20, a także art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Zalewa uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalewo – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XL/257/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 29 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, którego granice zostały wyznaczone przez załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zwany dalej planem „Plan - Rucewo”, który składa się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, który jest załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, który jest załącznikiem nr 3 do uchwały.

3. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne,
- 2) Rozdział II – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) Rozdział III – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) Rozdział IV – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział V – Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania;
- 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 7) Rozdział VII - Przepisy końcowe.

4. Informacje ogólne dotyczące planu:

1) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 16,1574 ha;

§ 2. 1. Definicje użytych pojęć:

- 1) **dach stromy o symetrycznych katach nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia minimum 22 °, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy i balkonów;
- 2) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 3) **obiekt pomocniczy** – obiekt budowlany związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu;
- 6) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie obiektu budowlanego z możliwością wycofania w głąb działki – dotyczy głównych ścian obiektu;
- 9) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 10) **wysokość zabudowy** – liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy (nie dotyczy kominów i masztów zlokalizowanych na dachu). Powyższa definicja nie dotyczy: masztów i wież telefonii komórkowej, wież przekaźnikowych, słupów energetycznych itp.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

§ 3. 1. W granicach opracowania planu występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego;
- 2) Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB280005;
- 3) Obszar Natura 2000 – Ostoja Iławska PLB280053 – obszar opracowania graniczy;

2. Dla ustalonych form przyrody obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji z infrastrukturą techniczną i drogową lub/i naprawy w przypadku zniszczenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych.

4. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają sposobu trwałych stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia.

5. Wody opadowe zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

6. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

7. Tereny rolne graniczące ze strefami wodnymi należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.

8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
- 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
- 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 4. 1. Obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych:

- 1) cmentarz historyczny;
- 2) cmentarz historyczny podlega ochronie, wszelkie działania na tym terenie winny przebiegać zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;

2. Obiekty lub strefy ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:

- 1) strefa ochrony archeologicznej nr 64;
- 2) strefa ochrony archeologicznej nr 65;
- 3) strefa ochrony archeologicznej nr 68;
- 4) w miejscu wyznaczonych stref archeologicznych obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;

3. W granicach planu znajdują się relikty parku podworskiego, który przewiduje się do rewaloryzacji – szczególne warunki zapisano w § 10.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5. Ustala się następujące zasady obsługi:

1. energia elektryczna:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę napowietrznych lub podziemnych sieci energetycznych nn i SN (niskiego średniego napięcia), z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych;

2. telekomunikacja:

- 1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną i teletechniczną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych;

3. zaopatrzenie w wodę:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych na całym obszarze planu;
- 3) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne źródła energii;

6. gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7. system melioracji: należy zachować system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub/i naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;

8. obsługa komunikacyjna:

- 1) w oparciu o istniejące lub nowe układy drogowe, na podstawie istniejących lub projektowanych zjazdów z dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę dróg oraz budowę i przebudowę zjazdów;
- 4) drogi pożarowe – należy przewidzieć utworzenie takich dróg jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty pojazdu ustala się:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40;
 - c) 3 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 6. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

3. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

- 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej dla bezdomnych itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **01.UP.**;
- 2) tereny usług turystyki z możliwością wprowadzenia usług publicznych, jako celu publicznego tj. ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **02.UT/UP.**;
- 3) tereny obsługi turystyki wodnej - **03.UTW.**;
- 4) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - **04.ZP.**;
- 5) tereny leśne: **05.ZL.**;
- 6) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: **06.R/RM.**; **07.R/RM.**;

7) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **08.KDW; 09.KDW**.

4. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny elementarne o różnych funkcjach;
- 2) funkcje terenów elementarnych;
- 3) granice terenu objętego planem;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy;
- 6) uwarunkowania przyrodnicze;
- 7) uwarunkowania kulturowe.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) podziały geodezyjne:
 - a) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
 - b) dopuszcza się w każdym terenie elementarnym wydzielenie nowej działki o powierzchni niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej;
 - c) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
- 2) zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów - w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi, a także na działkach prywatnych;
 - b) reklamy wolnostojące – zakaz lokalizacji;
 - c) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: nakaz zastosowania od dróg publicznych ogrodzeń nie wyższych niż 1,5 m, ażurowych lub siatki podsadzanej żywopłotem,
 - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy;
 - e) obiekty tymczasowe: nie ustala się;
- 3) obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady – nie ustala się.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: 01.UP – o łącznej powierzchni 0,2789 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
 - b) uzupełniające – nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) zagospodarować teren jako jednorodną całość pod względem architektonicznym;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m² o froncie minimalnym o szerokości 40 m;

c) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zamieszkania zbiorowego na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub zespół budynków ze sobą powiązanych;
- b) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych na cele mieszkalne dla pensjonariuszy jako wolnostojące obiekty lub w zespole zabudowy (do 4 lokali w jednym obiekcie);
- c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 9,0 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki ceramicznej, słomy lub drewna;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały w odległości 12,0 m od krawędzi lasu;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- q) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej, 1 mp/na 1 mieszkanie,
- r) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
- s) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **02.UT/UP** – o łącznej powierzchni 5,10 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny usług turystycznych lub/i tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej, ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna, itp. wraz z niezbędną infrastrukturą;
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa, zagroda rolnicza;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa oparta o układ historycznego folwarku z wewnętrznym placem jednorodnym pod względem architektonicznym zespołem;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m² o froncie minimalnym o szerokości 50 m;
- c) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zamieszkania zbiorowego na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub zespół budynków ze sobą połączonych w nawiązaniu do historycznego układu folwarku;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 12,0m;
- e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 11,0 m;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- p) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej, 1 mp/na 1 mieszkanie,
- q) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- r) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.

§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **03.UTW** – o łącznej powierzchni 0,77 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny funkcji usług obsługi turystyki wodnej tj. przystań wraz z stacją wodną oraz niezbędna infrastruktura;
- b) uzupełniające – nie ustala się;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
 - b) dopuszcza się budowę jednego budynku do obsługi turystyki wodnej – stacji wodnej;
 - c) dopuszcza się odtworzenie dawnego kanału wodnego i zagospodarowanie jego brzegów dla potrzeb turystyki wodnej;
 - d) podział na nowe działki nie mniejsze niż wydzielone zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - e) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjnych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 3) Wskaźniki zabudowy:
- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0m;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
 - f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych;
 - h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
 - i) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
 - k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
 - l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej,
 - m) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
 - n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6.

§ 10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **04.ZP** – o łącznej powierzchni 0,59ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zieleni parkowej w tym nieczynnego cmentarza w ramach dawnego założenia parkowego, dopuszcza się realizację inwestycji jako cel publiczny;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i rekreacyjna jako cel publiczny;
 - c) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) należy zachować i poddać rewaloryzacji istniejący historyczny układ cmentarza;
 - b) należy dokonać rewaloryzacji pozostałej części terenu wykorzystując istniejące drzewa w celu stworzenia swobodnej kompozycji z miejscami do rekreacji i sportu;
 - c) należy zachować istniejącą zielenią wysoką;
 - d) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z obsługą terenu;

e) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjnych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy (w tym nagrobki): maksymalnie 15%;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się;
- c) wskaźniki zabudowy: nie ustala się;
- d) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne;
- e) min powierzchnia biologicznie czynna – 85%;

§ 11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami : **05.ZL** – o łącznej powierzchni 0,3564 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny leśne;
- b) uzupełniające: nie dotyczy;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne: gospodarka drzewostanem zgodnie z operatem urządzeniowym lasu;

3) Wskaźniki zabudowy - nie ustala się;

§ 12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **06.R/RM** – o łącznej powierzchni 5,96 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze;
- b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
- c) tymczasowe: nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10000 m²;
- c) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana naturalnej rzeźby terenu będzie minimalna;
- d) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- e) na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto działalność prowadzona w obiektach inwentarskich, gospodarczych nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności przez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) siedlisko rolnicze powinno składać się z min 2 budynków;
- b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- c) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;

- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- g) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi i wewnętrzne;
- r) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§ 13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **07.R/RM** – o łącznej powierzchni 1,37 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze;
- b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
- c) tymczasowe: nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;
- b) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana rzeźby terenu będzie minimalna;
- c) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m²;
- d) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

e) na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto działalność prowadzona w obiektach inwentarskich, gospodarczych nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności przez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0 m;
- g) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 12,0 m;
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- r) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **08. KDW** – o łącznej powierzchni 0,4974ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- c) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;
- d) dopuszcza się budowę zjazdów;
- e) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **09. KDW** – o łącznej powierzchni 0,0381 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 4,0 m;
- b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania;
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;
- d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości dla terenów o numerach:

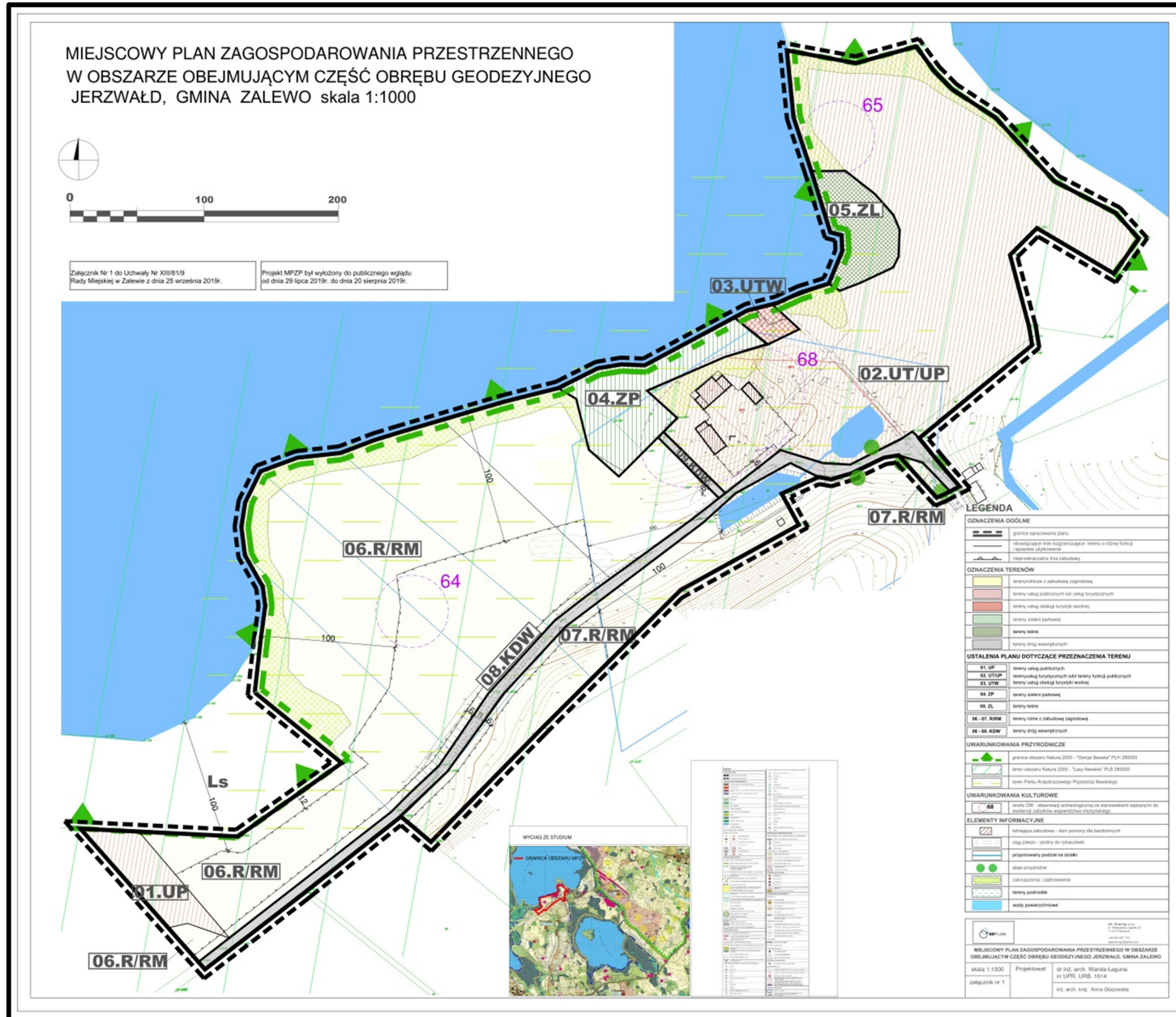
- a) dla 01.UP; 04.ZP; 05.ZL - ustala się stawkę 1%;
- b) 02.UT/UP ; 03. UTW – ustala się stawkę 15%.
- c) 06.R/RM; 07.R/RM; 08.KDW; 09.KDW – ustala się stawkę 5%;

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Lichacz



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIII/81/19
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 25 września 2019r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Zalewie nie wpłynął żaden wniosek, który zakwalifikowano jako uwagę do w/w projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt.11 i 12 oraz art.18 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/81/19
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 25 września 2019r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rada Miejska w Zalewie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, na wniosek Burmistrza Zalewa rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu gmina Zalewo nie posiada dróg publicznych;
- b) Teren objęty opracowaniem jest częściowo uzbrojony w wodę i energię elektryczną.
- c) Gmina nie będzie ponosiła skutków finansowych związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną.

Uzasadnienie do uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Zalewie ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr XL/257/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 29 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 16,15 ha i podzielony jest na 9 terenów elementarnych:

- 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej dla bezdomnych itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **01.UP.;**
- 2) tereny usług turystyki z możliwością wprowadzenia usług publicznych, jako celu publicznego tj. ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **02.UT/UP.;**
- 3) tereny obsługi turystyki wodnej - **03.UTW.;**
- 4) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - **04.ZP.;**
- 5) tereny leśne: **05.ZL.;**
- 6) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: **06.R/RM.; 07.R/RM.;**
- 7) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **08.KDW; 09.KDW.**

Jako podstawowy cel planu przyjęto następujące zagadnienia:

- 1) Wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) Określenie obszarów rolnych wraz z terenami objętymi zakazem zabudowy;
- 3) Określenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz zachowania i rehabilitacji istniejącej;
- 4) Określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru Natura 2000 i innych obszarów na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) Określenia warunków ochrony dóbr kultury w tym stanowisk archeologicznych i ochrony substancji zabytkowej;
- 6) Określenie ograniczeń zabudowy i obszarów wyłączonych z zabudowy;
- 7) Określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej w tym dróg.

Na obszarze, który objęty jest uchwałą nie ma obowiązującego planu miejscowego.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym do składania uwag dotyczących projektu planu nie zostały złożone żadne uwagi.

Rada Miejska w Zalewie, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdziła także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.