



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 lutego 2019 r.

Poz. 807

UCHWAŁA NR III/20/18 RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, gmina Zalewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XLIII/286/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 28 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, gmina Zalewo, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo zatwierdzonego uchwałą Nr XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, gmina Zalewo zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIII/286/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 28 czerwca 2017r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w zabudowie usługowej w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) powierzchnia hydrologicznie czynna – należy przez to rozumieć nawierzchnię przepuszczającą wody opadowe lub roztopowe;
- 8) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki i zespoły budynków;

§ 3. 1. Określa się na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 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;
- 4) 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów 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;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach,
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo tereny zabudowy usługowej;
- 2) ZN – tereny zieleni naturalnej – teren objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) ZN przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu;
- 2) MN/U przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających, wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę otuliny parku krajobrazowego Pojezierze Iławskie dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) cały obszar planu znajduje się w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Iławskiego – część A i B, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) wydziela się na rysunku planu w celu zachowania i ochrony teren zieleni naturalnej - teren objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oznaczony symbolem 2.ZN;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 7) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 519, klasy głównej (poza obszarem planu) zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 8) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej nr 519, klasy głównej (poza obszarem planu) zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytom dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 16,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne;

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na całym obszarze ustala się:

- a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
- b) nakaz zachowania rowów otwartych;
- 3) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej 15 kV o szerokości po 5,0m od osi linii, w ramach której zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 4) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) obszar planu obsługiwany jest z drogi wojewódzkiej nr 519, klasy głównej;
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: -
2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
 - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) ustala się maksymalną moc na 100kV dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki;
 - 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako napowietrznych albo kablowych podziemnych;
 - 3) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
 - a) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną albo paliwami ekologicznymi,
 - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
 - 2) dopuszcza się stosowanie drewna jako paliwa do kominków;
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
 - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
- § 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
 - 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 13. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.MN/U - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 2.ZN – 1%.

§ 14. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 15. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym 1. MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, albo
 - b) teren zabudowy usługowej.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne
 - c) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:

- 1) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
- 2) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3,

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45 ° włącznie;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wojewódzkiej nr 519, poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2).

5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym 2.ZN

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zieleni naturalnej – teren objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie jako zielen naturalną, w szczególności łąki, pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe;
- 2) zakazuje się realizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni hydrologicznie czynnej;
- 4) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
 - a) ustala się zachowanie przebiegu i drożności,
 - b) zakaz przykrywania, za wyjątkiem:
 - obiektów i urządzeń drogowych,
 - kładek pieszych lub pieszo-rowerowych;

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskim i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zalewo.

§ 20. 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 III/20/18
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 28 grudnia 2018r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo.

I. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr III/20/18
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 28 grudnia 2018r.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo, które należą do zadań Gminy Zalewo oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

I. Ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej i sposób ich realizacji.

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest na terenie o wystarczającej obsłudze komunikacyjnej. Sąsiaduje bezpośrednio z istniejącymi i urządzonymi ulicami.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie generują dla budżetu gminy kosztów związanych z budową dróg publicznych, budżet nie będzie również obciążony kosztami budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Zalewo

W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy, nie określono zasad ich finansowania.

Uzasadnienie do uchwały Nr III/20/18 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo

Prace dotyczące sporządzania zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1945). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 28 czerwca 2017r. uchwały Nr XLIII/286/17 Rady Miejskiej w Zalewie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo przyjętego uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz realizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowanymi inwestycjami mieszkaniowo-usługowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo Burmistrz Zalewa dnia 16 stycznia 2018r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo i możliwości składania wniosków do planu do dnia 9 lutego 2018r. W ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski.

Burmistrz Zalewa dnia 26 września 2018r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia tj. od dnia 8 października 2018r. do dnia 31 października 2018r., dnia 24 października 2018r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do dnia 19 listopada 2018r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu dla przedmiotowych działek nie powstaną zobowiązania do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co za tym idzie nie będzie kosztów do przewidzenia w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Zalewo.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki Nr 162, Nr 163/5, obręb geodezyjny 1 Zalewo, Gmina Zalewo spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo przyjętego uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015r., i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Zalewie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.