

Data: 16 maja 2017r.

Wypis i wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), zaświadcza się, że zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie Nr XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r. grunty położone we wsi Urowo obręb geodezyjny Urowo wchodzące w skład działek określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr XXV/172/16 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo w gminie Zalewo pod nazwą „Plan Urowo” oznaczone są jako:

1. Istniejąca forma zagospodarowania:

- Częściowo tereny zabudowy, częściowo tereny rolne, częściowo tereny łąk i pastwisk, częściowo tereny leśne, częściowo mokradła, bagna oraz częściowo tereny zbiorników wodnych;

2. Kierunki rozwoju:

- nieruchomości leży w strefie funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem T – strefa rekreacyjno - turystyczna;
- Częściowo teren przeznaczony na rozwój funkcji turystyczno – rekreacyjnych (oznaczony jako ZTR 4 Urowo – zespół rekreacyjno – turystyczny), częściowo na rozwój funkcji zabudowy wsi oraz częściowo przeznaczony na rozwój funkcji związanych z rolnictwem;
- w miejscu wskazanym na załączniku graficznym dopuszcza się lokalizację przystani żeglarskiej

3. Uwarunkowania przyrodnicze

- powyższy obszar położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego „część A” oraz częściowo w obszarze Natura 2000 „Lasy Iławskie” oraz częściowo na terenie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego

Uwarunkowania wynikające z tekstu studium

I. Szczegółowe kierunki rozwoju przestrzennego dla poszczególnych stref

1). Strefa rekreacyjno-turystyczna – T

W granicach tej strefy znajdują się obszary objęte ochroną na mocy odrębnych przepisów, dla których ustala się:

a) W granicach rezerwatu przyrody oraz w granicach obszaru Natura 2000.

- konieczność podporządkowania wszystkich działań gospodarczych wymogom ochrony środowiska;

- możliwość wykorzystania terenu znajdującego się poza granicą rezerwatu przyrody do celów turystyczno-rekreacyjnych (ścieżki rowerowe szlaki turystyki pieszej, punkty widokowe itp.);
- urządzenie szlaku ornitologicznego wraz ze ścieżką dydaktyczną i rozwój bazy turystycznej w oparciu o ten szlak (punkty obserwacji ptactwa, miejsca biwakowe itp.) podporządkowanej rygorom ochrony środowiska;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie poza granicami rezerwatu, ewentualne inwestycje dopuszczone po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- przyjmuje się za zwarty obszar zabudowy teren oznaczony wg załącznika nr 2;
- teren wyłączony z możliwości lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła o charakterze uciążliwym;
- lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza granicą rezerwatu należy uzależnić od możliwości podłączenia do kolektora kanalizacji ściekowej lub tymczasowo do indywidualnych atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- poza granicą rezerwatu, ale w obszarze Natura 2000, możliwe jest lokalizowanie obiektów i obszarów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej w oparciu o istniejące lub projektowane tereny pod zagospodarowanie turystyczne lub rekreacyjne;
- zakaz lokalizacji ferm bezściółkowych oraz dużych obiektów fermowych;
- rozwój turystyki kajakowej w oparciu o istniejące lub projektowane szlaki wodne;
- rozwój bazy turystycznej obsługującej turystykę wodną w oparciu o wskazane na załączniki nr 2 obszary.

b) Poza granicą rezerwatu przyrody oraz poza granicą obszaru Natura 2000.

- Dla części terenu leżącej w obszarze chronionym na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego oraz Obszarów Chronionego Krajobrazu:
 - wszelka działalność gospodarcza musi być podporządkowana wymogom ochrony środowiska i krajobrazu;
 - lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza granicą rezerwatu należy uzależnić od możliwości podłączenia do kolektora kanalizacji ściekowej lub tymczasowo do indywidualnych atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - predysponowana funkcja rolnictwa ekologicznego;
 - realizację nowych obiektów turystycznych dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania ich z krajobrazem w obszarach wskazanych na załączniku nr 2;
 - promowanie niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł energii;
 - Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy pow. 100kW na obszarach wskazanych na załączniku nr 2.
- Wyznacza się obszary predysponowane do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej dzieląc je na 2 kategorie:

Zespoły turystyczno – rekreacyjne, oznaczone symbolem ZTR o dużych areałach zlokalizowanych w sąsiedztwie miejscowości Dobrzyki, Wieprz, Urowo, Duba, Jaśkowo, Jezierce, Kiemiany, Murawki, dla których ustala się następujące zasady:

- zabudowa rekreacyjna i usług turystyki o niskiej intensywności z zachowaniem terenów zieleni podmokłej, zakrzaczeń, oczek wodnych, jako ciągów ekologicznych.
- dopuszcza się zabudowę na istniejących podziałach działek nie spełniających warunków minimalnej powierzchni.
- istnieje konieczność uporządkowania istniejącego zagospodarowania turystycznego poprzez podniesienie standardu oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej we wszystkich zespołach rekreacyjno-turystycznych. Ważna jest też poprawa dostępności komunikacyjnej do tych zespołów.
- nową zabudowę w zespołach turystyczno-rekreacyjnych należy lokalizować na terenach uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną lub posiadających rozwiązania techniczne w zakresie infrastruktury, minimalizujące zagrożenia dla środowiska.
- główną funkcją omawianych obszarów powinna być rekreacja i turystyka, ale o niezbyt dużej intensywności. Nie oznacza to jednak zakazu prowadzenia innej działalności gospodarczej w tym zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Jednak działalność ta powinna być uwarunkowana potrzebami ochrony środowiska i krajobrazu. Dla takiego obszaru wskazuje się wykonanie MPZP.
- powyższe zapisy nie dotyczą terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny o przeznaczeniu turystycznym lub/i rekreacyjnym oznaczone symbolem UTR, dla których ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się podział na działki o minimalnej wielkości 3000m² z zabudową o jednolitej formie architektonicznej nawiązującej do tradycyjnej zabudowy tego terenu;
- obowiązek zachowania zieleni miedzowej, śródpolnej, zakrzaczeń, oczek wodnych, jako ciągów ekologicznych;
- dopuszcza się zabudowę na istniejących podziałach działek nie spełniających warunków minimalnej powierzchni;
- istnieje konieczność uporządkowania istniejącego zagospodarowania turystycznego poprzez podniesienie standardu oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej we wszystkich zespołach rekreacyjno-turystycznych. Ważna jest też poprawa dostępności komunikacyjnej do tych zespołów;
- dla rozwoju turystyki istotne znaczenie ma odpowiednia konserwacja lub restauracja licznie występujących na terenie gminy dworów i pałaców oraz folwarków, które powinny stanowić centra aktywności turystycznej i rekreacyjnej;
- powyższe zapisy nie dotyczą terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

II. Charakterystyka zabudowy dla wybranych funkcji użytkowania terenu.

1. ZTR 4 – Urowo:

- a. Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp. lub rozproszona zabudowa rekreacyjna;
- b. Dopuszcza się lokalizację przystani w miejscu wskazanym na załączniku nr 2 z możliwością rozwoju usług obsługi turystyki wodnej;
- c. Minimalna powierzchnia dla wydzielenia nowych działek:
 - dla działek rekreacyjnych – min. 3ha;
 - dla działek przy przystani – min. 2000m²;
- d. Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia;
- e. Nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z użytkowania leśnego;
- f. Konieczność wykonania MPZP dla całości lub części terenu;
- g. Powierzchni biologicznie czynna na działkach:
 - dla działek rekreacyjnych – min. 80%;
 - dla terenów usługowych – min. 60%;
- h. Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe, siedliska rolnicze;
- i. Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej;
- j. Ze względu na lokalizację części obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000 i Obszarach Chronionego Krajobrazu, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;

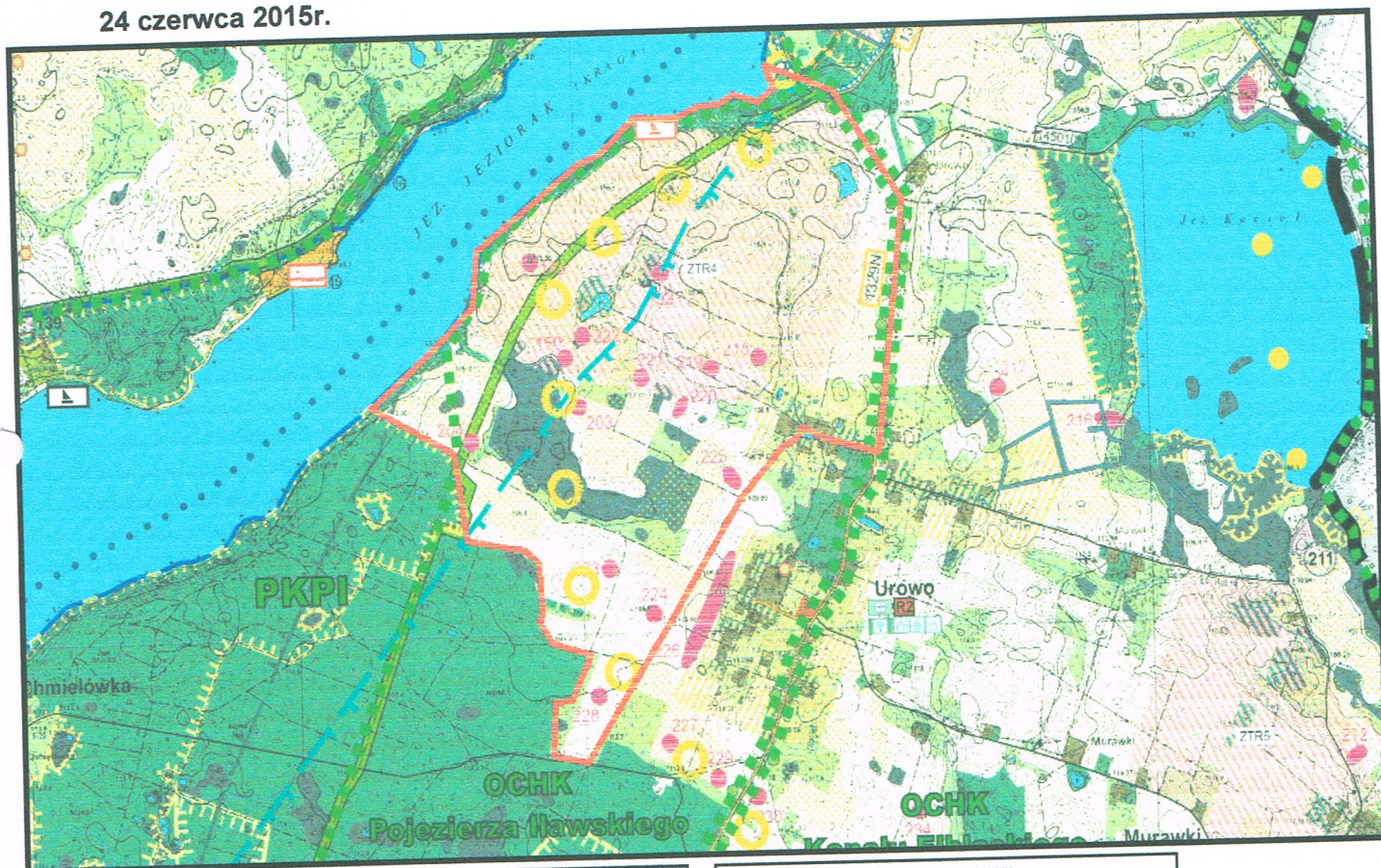
BURMISTRZ
Marek Żyliński

URZĄD MIEJSKI w ZALEWIE

14-230 Zalewo, ul. Częstochowska 8

tel. 089 758 83 77, fax 0 89 758 82 72

Kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Zalewo – załącznik Nr 2 do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo z dnia 24 czerwca 2015r.



ISTNIEJĄCE FORMY ZAGOSPODAROWANIA

	TERENY ZABUDOWY - TERENY ZWARTej ZABUDOWY
	TERENY USŁUG
	TERENY PRODUKCJI i terenów po PGR-ach, na których prowadzona jest produkcja rolna
	TERENY BYŁYCH PGR-ÓW - Państwowych Gospodarstw Rolnych
	TERENY ROLNE
	CMENTARZE
	LASY
	ŁĄKI I PASTWISKA
	TERENY ZAKRZEWIONE
	SADY, OGRODKI PRZYDOMOWE, ZIELENCIE
	PARKI
	MOKRADŁA, BAGNA
	ZAROSŁA, TRZCINY I SITOWIA
	ZBIORNIKI WODNE

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

PODZIAŁ OBSZARU GMINY NA STREFY STRUKTURALNO - PRZESTRZENNE

	GRANICE STREF STRUKTURALNO - PRZESTRZENNYCH
	STREFA ROLNA
	STREFA REKREACYJNO - TURYSTYCZNA
	STREFA MIEJSKA

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

	TERENY ROZWOJU ZABUDOWY WSI
	TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNO-TURYSTYCZNYCH
	TERENY ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNO - SKŁADOWEJ
	TERENY ROZWOJU KOMERCYJNEGO
	TERENY ROZWOJU ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ WZDŁUŻ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 519
	TERENY ZWARTej ZABUDOWY

Sporządził:
Cezary Trukawka
(89) 758 83 77 wew. 26

BURMISTRZ
Marek Zylinski