

**PROJEKT – DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia.....

**w sprawie: Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Bajdy, gmina Zalewo**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), oraz Uchwały XLVI/373/14 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Bajdy, gmina Zalewo, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zalewo,

**RADA MIEJSKA W ZALEWIE**

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia podstawowe**

- § 1.1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 2, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zalewo, uchwalonego Uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r.
2. Uchwała się Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Bajdy, gm. Zalewo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – Załącznik nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 322,30 ha.
  3. Ustalenia planu, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu - Załącznik nr 1.
  4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
    - 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą,
    - 2) Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu,
    - 3) Załącznik nr 3 – o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

1) **Linii zabudowy:**

- a) maksymalnej nieprzekraczalnej – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp., przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych – nie mniejszej niż 6,0 m;
  - b) Uwaga: linia zabudowy nie dotyczy powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury a także sieci, linii, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 2) **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim.
  - 3) **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu.

- 4) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 5) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- 6) **Terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 7) **Modernizacji** – w zakresie pojęcia „modernizacji” mieści się remont, nadbudowa, rozbudowa, dobudowa i przebudowa istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji.
- 8) **„Na kartę”** - rozumie się przez to miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### §3.1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie wskaźników intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów.
- 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 8) Ustalenie zasad 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2, Ustalenia szczegółowe, zapisane zgodnie z podziałem terenu na funkcje, których oznaczenia odpowiadają oznaczeniom na rysunku planu.

### 2. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3) Obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

### §4.1. Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:

- 1) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **RM**.
- 2) Tereny produkcyjne energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem - **PE**.
- 3) Tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **R**.
- 4) Lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **ZL**.

### 2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- 1) Tereny wyznaczone dla funkcji wewnętrznej komunikacji drogowej, oznaczone symbolem – **KDD** (drogi klasy dojazdowej), **KDX** (drogi pieszo – jezdne) oraz **KDW** (drogi wewnętrzne).
- 2) Tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, rowy melioracyjne, oczka wodne), oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**,
- 3) Tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**.

### §5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

#### 1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Lasy, oznaczone w planie symbolem ZL.
- 2) Istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa.
- 3) Naturalne i sztuczne cieki wodne oraz tereny podmokłe oznaczone na rysunku planu.
2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - 1) Nowa zabudowa zagrodowa, jej gabaryty, kształty dachów, linie zabudowy.
  - 2) Budowle elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PE.
3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych:
  - 1) 10,5 m npt. dla budynków,
  - 2) 30 m npt. dla budowli innej niż w pkt. 3 i 4.,
  - 3) Dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.
  - 4) Dla elektrowni wiatrowej wysokość całkowita - 225 m npt.

#### **§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:**

1. Część terenu położona jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 210. Wody do celów użytkowych pobierane są z 10 ujęć na głębokości 40 -100 m zlokalizowanych poza obszarem planu. Obowiązuje na tym obszarze ochrona przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i gleby.
2. W granicach opracowania planu nie znajdują się tereny objęte ochroną prawną ustanowioną przez organy wyższego rzędu.
3. Obowiązuje ochrona istniejących terenów leśnych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenów zieleni naturalnej w tym terenów podmokłych wyróżnionych na rysunku planu.
4. Na terenie obowiązuje zakaz:
  - 1) Regulacji stosunków wodnych.
  - 2) Odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
  - 3) Budowy obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 12,0 m od ściany lasu.
  - 4) Wycinki drzew, zakrzewień i zadrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.
5. W odniesieniu do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PE ustala się:
  - 1) Przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) W celu minimalizacji wpływu inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska w decyzjach środowiskowych i w uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięć należy określić w szczególności:
    - a) warunki minimalizacji i czas okresowej uciążliwości środowiskowej związanej z budową,
    - b) zakres, sposoby i terminy wymaganego monitoringu oddziaływania na środowisko,
    - c) warunki dostosowania mocy akustycznej pracy elektrowni w godzinach nocnych, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych w odniesieniu do budynków mieszkalnych w ramach ustalonych funkcji.
  - 3) Przy wdrażaniu ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 znajdującego się w sąsiedztwie terenu objętego planem, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
7. Obowiązuje ochrona gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową znajdujących się w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na terenie objętym planem znajdują się budynki o dużej wartości historycznej i kulturowej wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. W interesie społecznym leży zachowanie obiektów, które posiadają wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Tabela 1. Obiekty nieruchome w Gminnej Ewidencji Zabytków.

L.p.	Obręb	Działka	Obiekty
1.	Bajdy	418/1	Dom, Bajdy 44

3. Ochronie konserwatora zabytków podlegają obiekty o historycznych wartościach kulturowych wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone są na rysunku planu.
  - 1) Ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, historyczne i regionalne formy architektoniczne, detal, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy charakterystycznej dla obszaru. Zmiany na tych obiektach podlegają uzgodnieniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Dopuszcza się, zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, pod warunkiem utrzymania ochrony o której wyżej.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu. Nowa zabudowa powstająca na tym terenie musi architekturą oraz charakterem nawiązywać do zabudowy istniejącej na tym terenie.
5. Dla budynków modernizowanych i nowych obowiązują przepisy odrębne (prawo budowlane oraz ustawa o ochronie zabytków).
6. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem A-34, A-30 i A-45, świadczące o śladach zamieszkania. Przy wykonywaniu prac budowlanych na tym terenie obowiązują przepisy odrębne.

### **§8. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup> na posesji w sąsiedztwie dróg publicznych wolnostojącej, ogrodzeniach lub budynkach informujących o prowadzonej na niej działalności.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach pozostałych.

### **§9. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Ustala się zakaz budowy budynków wyższych niż 10,5 m npt. oraz budowli wyższych niż 30,0 m npt. z wyjątkiem wieży elektrowni wiatrowej i budowli infrastruktury technicznej.
2. Skutki produkcji energii elektrycznej przez elektrownie wiatrowe oraz produkcji rolniczej nie mogą przekraczać obowiązujących norm w przepisach odrębnych na zabudowę ustalonej w planie funkcji.
3. Wyznacza się granice, na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko, poza którą poziom hałasu, mierzony w budynkach mieszkalnych funkcji zagrodowej, wynikający z pracy elektrowni wiatrowej, nie może przekroczyć dopuszczalnych norm ustalonych przepisami odrębnymi.
4. W strefie o której mowa w ust. 3 obowiązuje zakaz budowy siedlisk rolniczych, budynków mieszkalnych i budynków inwentarskich. Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli dotyczących infrastruktury

technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.

**§10.1.** Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu, w których wyróżnia się drogę powiatową nr 1301N – klasy zbiorczej, relacji Zalewo - Bajdy, drogę gminną – DG – klasy lokalnej, relacji Bajdy (od drogi powiatowej 1184N) do wsi Sadławki oraz drogę gminną – 145003N, relacji Zalewo – Sadławki. Od dróg gminnych i powiatowej początek biorą drogi wewnętrzne oraz drogi pieszo – jezdne służące obsłudze pól oraz dojazdu do elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej modernizacji zabezpieczenie miejsc postojowych:
  - 1) dla zabudowy zagrodowej, na każde gospodarstwo domowe, jedno miejsce na samochód osobowy nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze wg potrzeb,
  - 2) dla elektrowni wiatrowej miejsc postojowych nie ustala się,
  - 3) miejsca postojowe „na kartę” na terenie zabudowy zagrodowej wg potrzeb.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.
4. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

**§11. Wyposażenie w systemy infrastruktury technicznej.**

Dotyczy to budowli, urządzeń technicznych i sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
- 2) Wodociągowej.
- 3) Kanalizacji sanitarnej.
- 4) Telekomunikacji, światłowodów,
- 5) Melioracji szczegółowych.

**§12.** Dla wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50 m npt. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe.**

**§13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM** przeznaczony dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Powierzchnia: ..... ha

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
- 2) Pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

Ustala się (dla nowo wydzielanych działek) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

Na terenach oznaczonych symbolem 1.RM znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z §7 pkt.1 uchwały.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Obowiązują ustalenia §8.

**5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) Adaptuje się budynki istniejące, dopuszcza się ich przebudowę nadbudowę, dobudowę, rozbudowę oraz zmianę użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
- 2) W ramach zabudowy ustala się na terenie: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura.
- 3) Dla nowych budynków mieszkalnych obowiązuje:



- a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m max. 0,9 m n.p.t.,
  - c) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,5 m n.p.t.,
  - d) dach o nachyleniu 30° do 45°, wielospadowy lub dwuspadowy, kalenica główna dachu ustawiona równoległe lub prostopadle do drogi, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wykusze dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego, pokrycie wystawek pokryciem identycznym jak na dachu głównym,
  - f) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem.
- 4) Dla nowych budynków gospodarczych obowiązuje:
- a) wysokość do okapu maks. 6,5 m licząc od poziomu terenu; wysokość do kalenicy dachu - maks. 10,5 m n.p.t.,
  - b) ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - c) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t.,
  - d) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy lub dwuspadowy, kalenica dachu równoległe do boku dłuższego budynku, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wykusze dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - e) pokrycie dachu – materiałami powszechnie dostępnymi, z wykluczeniem kolorów niebieskiego i jaskrawo zielonego.
- 5) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 60%.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 - 0,6.
- 7) Dopuszcza się budowę urządzeń służących pozyskiwania energii odnawialnej na potrzeby własne.
- 8) Dopuszcza się wysokość budowli, w tym także budowli do pozyskania energii odnawialnej max. 30,0 m npt.
- 6. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**
- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką.
  - 2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.
- 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
  - 2) Dopuszcza się wydzielenie działki dla wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.
  - 3) Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych:
    - a) powierzchnia min. 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu min. 20,0 m z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych - do wysokości 2,0 m p.p.t.;
  - 2) Wyklucza się stosowanie ogrodzeń od strony drogi z powtarzalnych elementów betonowych.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację reklam zgodnie z § 8.
- 9. Zasady obsługi inżynierskiej:**
- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskanie energii ze odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na potrzeby własne.
  - 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację studni głębinowej na potrzeby własne.

- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej do przechowywania nawozu naturalnego obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i szczelna płyta na nawóz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE**, w tym: 1.PE, 2.PE i 3.PE – tereny produkcji energii elektrycznej. Powierzchnia: .....

**1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla ustalonego planem przeznaczenia.
- 2) Obowiązuje utrzymanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu 45dB na granicy strefy ochronnej, ustalonej na rysunku planu.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Nie dotyczy.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Zakaz umieszczania reklam poza logo producenta i nazwy właściciela obiektu.

**5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) Ustala się lokalizację elektrowni wiatrowej oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowle infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej.
- 2) Dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
  - a) max. wysokość budowli od podstawy do osi wirnika 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami do 225 m npt.,
  - b) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych na stalowych konstrukcjach kratownicowych,
  - c) kolorystyka jasna, dopuszcza się przy podstawie kolorystykę zieloną zbliżoną do zieleni naturalnej przechodzącą w odcień szarości aż do koloru białego lub szarego na szczycie budowli.
  - d) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu, dla wyznaczonych w planie funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązuje zastosowanie turbiny o regularnym poziomie hałasu,
  - f) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) Obsługa terenu - drogami wewnętrznymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDW, odchodzącymi od dróg publicznych.
- 2) Nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych.

**7. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Nie dotyczy.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Z uwagi na wysokość budowli obowiązuje § 12.
- 2) Do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne użytkowanie terenu.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni wiatrowych:**

- 1) Sieć elektroenergetyczna kablowa oraz urządzenia techniczne, służące do produkcji energii elektrycznej i jej przesyłu.
- 2) Sieć telekomunikacyjna i światłowodowa.

**§15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R**, w tym: 1.R1, 2.R1, 3.R1, 4.R1, 5.R1, 6.R1 oraz 1R.2, 2.R2, 3.R2, 4.R2, 5.R2 - tereny rolne. Powierzchnia:.....

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z przepisami prawa.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Na części terenu, jak to pokazano na rysunku planu, znajduje się teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – obowiązuje zakaz zanieczyszczania gleby.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95 %.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Na terenie oznaczonym symbolem 4.R2 znajdują się dwa zewidencjonowane stanowiska archeologiczne A – 30 i A – 45 oraz na terenie 5.R2 znajduje się jedno zewidencjonowane stanowisko A – 34 oznaczone na rysunku planu. Obowiązują ustalenia §7 ust. 6.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Lokalizacja reklam zgodnie z § 8 ust. 1 i 2.

**5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem R1 dopuszcza się budowę siedlisk rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy siedlisk rolniczych, budynków mieszkalnych i budynków inwentarskich. Dopuszcza się budowę budynków i budowli służących przechowywaniu produktów rolnych oraz sieci, urządzeń i budowli dotyczących infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 3) Dopuszcza się budowę tranzytowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 4) Dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych.
- 5) Ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego – maks. do gzymsu - 4,7 m npt., do kalenicy dachu - 9,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach o nachyleniu 30° do 45°, wielospadowy lub dwuspadowy, kryty dachówką lub materiałem ogólnodostępnym z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego.
  - b) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego – maks. do gzymsu – 6,5 m npt., do kalenicy dachu - 10,5 m npt., ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy lub dwuspadowy, kryty materiałami powszechnie dostępnymi z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego; dla budynku o szerokości powyżej 10,0 m rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się.
- 6) Dopuszcza się budowę urządzeń służących pozyskiwania energii odnawialnej na potrzeby własne.
- 7) Dopuszcza się wysokość budowli, w tym także budowli do pozyskania energii odnawialnej max.30,0 m npt.

**6. Dostępność komunikacyjna:**

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi graniczące z przedmiotową działką.

**7. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki pod zabudowę zagrodową, o której mowa w ust. 5 zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) powierzchnia min. 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu min. 20,0m z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej,



wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownie ścieków lub podobne.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

Na terenach oznaczonych symbolami R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej dla nowych działek zagrodowych lokalizowanych na terenie R1:**

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW na potrzeby własne.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację studni głębinowej na potrzeby własne.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalniach przydomowe lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że przy budowie nowych budynków przeznaczonych do hodowli drobiu i hodowli zwierząt inwentarskich obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i/lub szczelna płyta na nawóz.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§16. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym: 1.ZL – przeznaczony na tereny leśne. Powierzchnia .....**

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95%.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Nie dotyczy.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

**5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

**6. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką, zakaz budowy parkingów.

**7. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Nie dotyczy.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

Zakaz umieszczania reklam.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Nie dotyczy.

**§17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – Zn – w tym: 1.Zn, 2.Zn, 3.Zn, 4.Zn, 5.Zn, 6.Zn, 7.Zn, 8.Zn i 9.Zn- teren zieleni naturalnej. Powierzchnia..... ha**

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Ochrona stanowisk roślinnych i zwierząt objętych ochroną gatunkową.
- 2) Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem chemicznym oraz zaśmieceniem.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 98%.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Nie dotyczy.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Zakaz lokalizacji reklam.

**5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

Zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie sieci infrastruktury technicznej.

**6. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

Nie dotyczy, zakaz budowy parkingów.

**7. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

Zakaz umieszczania reklam.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

Nie dotyczy.

**§18. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS, w tym 1.WS, 2.WS, 3.WS i 4.WS – przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

**1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) Powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu.

1) Ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

**3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

**4. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :**

1) Obowiązuje utrzymanie oraz ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

2) Obowiązuje pod drogami wykonanie przepustu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§19. Komunikacja.**

1. Ustala się, że dostęp do terenu odbywał się będzie drogami publicznymi KDD – klasy dojazdowej i KDX - drogami pieszo – jezdni oraz KDW drogami wewnętrznymi. Ustalenia dla w/w dróg.

1) **Drogi dojazdowe 1.KDD, 2.KDD**, stanowią dojazd do terenów rolnych i elektrowni wiatrowych. Dla dróg dojazdowych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego – 10,0m, szerokość jezdni – wg przepisów odrębnych, dopuszcza się mniejsze szerokość w liniach rozgraniczających jeżeli natężenie ruchu jest niewielkie a warunki terenowe i własnościowe są ograniczone.

b) nawierzchnia o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.

2) **Drogi wewnętrzne 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW**, stanowią dojazd do terenów rolnych i terenów elektrowni wiatrowych. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego – dla drogi KDW minimum 6,0m, szerokość jezdni – w zależności od gabarytów pojazdów,

b) nawierzchnia o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.

3) **Drogi pieszo - jezdne 1.KDX i 2.KDX**, stanowią obsługę terenów rolnych. Dla dróg obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego – minimum 3,0m,
  - b) szerokość jezdni – dostosowana do rodzaju ruchu.
2. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie większych lub mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej.
  3. Dopuszcza się budowę tymczasowych dróg technologicznych nieujawnionych w planie lub poszerzenie dróg znajdujących się na obszarze planu niezbędnych dla realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu ich likwidację,
  4. W ramach zagospodarowania terenów zabudowanych należy uwzględnić budowę dróg przeciwpożarowych.
  5. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§20. Infrastruktura techniczna.**

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane.
  - 1) Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą w pasie drogowym oraz na terenach pozostałych objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji i indywidualnej sieci ciepłowniczej.
2. **Elektroenergetyka.**
  - 1) Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia.
  - 2) Dopuszcza się pozyskanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW na potrzeby własne.
  - 3) Ustala się modernizacje, na obszarze planu, istniejących sieci, urządzeń i budowli.
  - 4) Ustala się budowę sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia napowietrznych lub kablowych.
  - 5) Urządzenia i budowle, w tym GPZ i trafostacje służące przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych.
  - 6) Obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wynosząca 13 m (od osi linii po 6,5 m) zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. **Zaopatrzenie w wodę.**
  - 1) Zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację studni głębinowej na potrzeby własne.
  - 2) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
4. **Kanalizacja sanitarna:**
  - 1) Dla miasta i gminy Zalewo wyznaczony został obszar aglomeracji Zalewo – Uchwała III/51/14 Sejmiku Woj. Warm.- Maz. z dnia 30 grudnia 2014 r. i obejmuje: miasto Zalewo oraz miejscowości Półwieś, Girgajny, Barty, Bądky. Nie obejmuje obszaru objętego planem.  
Agglomeracja oparta jest o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Półwieś.
  - 2) Istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie objętym opracowaniem planu nie jest podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń dopuszczonych prawem.
5. **Kanalizacja deszczowa.**

Wody opadowe zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Telekomunikacja.**
  - 1) Telekomunikacyjna obsługa poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe, a także systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe.

2) Ustala się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, o których wyżej na obszarze objętym planem.

**7. Wieże telefonii komórkowej.**

Dopuszcza się realizację masztów pomiarowych, masztów radiowych i wież telefonii komórkowej, z wykluczeniem terenów leśnych, terenów wód powierzchniowych, terenów podmokłych.

**8. Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

1) Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczenia środowiska.

2) Wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.

**9. Melioracja szczegółowa.**

1) Utrzymuje się istniejącą sieć rowów szczegółowych.

2) Dopuszcza się modernizację rowów szczegółowych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem niezakłócania ich przebiegu.

**10.** Dopuszcza się realizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§21.** Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywać (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania.

**§22. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla wszystkich terenów, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość.

**§23. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze.**

1. Decyzja nr ..... Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia ..... dotycząca zgody na wyłączenie terenów rolnych III kl. na cele nierolnicze o powierzchni .....

2. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni ..... poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Rozdział 3**

**Ustalenia końcowe**

**§24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

**§25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Zalewie**