

PROJEKT – DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia

w sprawie: Miejscowego 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 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały Nr XLVI/375/14 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 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 2, nie narusza 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 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Bajdy, gm. Zalewo.
3. Ustalenia planu obowiązują, w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, dla obszaru w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu - załącznik nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru planu wynosi 138,64 ha.
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 lub zmiana funkcji budynku.

- 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) Obiekty podlegające ochronie dóbr kultury współczesnej.
- 2) Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 4) 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, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym – **RM**.
- 2) Tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PE**.
- 3) Tereny rolnicze, oznaczona na rysunku planu symbolem literowym – **R**.
- 4) Lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **ZL**.

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- 1) Tereny dróg wewnętrznych wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej, oznaczone symbolem – **KDW**.
- 2) Tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**.
- 3) Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**.

§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 ciek 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 dla budowli innej niż w pkt. 3 i 4,
- 3) Dla elektrowni wiatrowej 225 m npt.,
- 4) Dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.

§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 10 – 100 m zlokalizowanych poza obszarem planu. Obowiązuje na tym obszarze ochrona przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i gleby.
2. Obszar planu nie jest objęty 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 oznaczonych symbolem Zn na rysunku planu.
4. Ponadto obowiązuje:
 - 1) Zakaz regulacji stosunków wodnych.
 - 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
 - 3) Zakaz budowy obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 12,0 m od ściany lasu.
 - 4) Zakaz wycinki drzew i zakrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.
5. W stosunku do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych 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. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) oraz budynki i budowle posiadające zachowane walory zabytkowe i kulturowe.

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

1. Dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy o powierzchni do 2,0 m² 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 ich w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz budynków wyższych niż 10,5 m npt. i budowli wyższych niż 30,0 m npt. z wyjątkiem wież elektrowni wiatrowych 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 ustaloną w planie funkcji.
3. Wyznacza się granice strefy ochronnej związanej 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 znajdującymi się poza granicami planu, w tym: drogę powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDZ i drogę powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDL. Od ww. dróg początek biorą drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW służące obsłudze pól oraz dojazdu do elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się dla nowej zabudowy zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji na terenie własnej działki zabezpieczenie miejsc postojowych dla:
 - 1) zabudowy zagrodowej - min. jedno miejsce na samochód osobowy (nie licząc miejsca w garażu) na każde gospodarstwo domowe oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze wg potrzeb,
 - 2) miejsca „na kartę” na terenie zabudowy zagrodowej wg potrzeb,
 - 3) dla elektrowni wiatrowych miejsc postojowych nie ustala się.
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 50,00 m npt. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe.

§13.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM i 2.RM, przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia:ha.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się (dla nowo wydzielanych działek) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 45%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Obowiązują ustalenia §8.

6. 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 działce: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i garaże, Adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się ich rozbiorę, dopuszcza się budowę nowych budynków dla wybranych funkcji, 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, kalenica główna dachu ustawiona równoległe lub prawie równoległe do ulicy, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki 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 obowiązują:
- 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, kalenica dachu równoległe do boku dłuższego budynku, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
 - e) pokrycie dachu – materiałami powszechnie dostępnymi, z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego.
- 5) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 45%.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 - 0,5.
- 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) Dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej:
 - a) powierzchnia min. 3000 m²,
 - b) szerokość frontu min. 20,0 m z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
 - 2) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla: powiększenia działki sąsiedniej, poszerzenia lub wyznaczenia drogi, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownie ścieków lub podobne.
- 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 publicznej z typowych przęseł 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.
- §14.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE. W tym: 1.PE i 2.PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej (lokalizacja elektrowni wiatrowych). Powierzchnia: ha.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) Oznaczenia elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 3. 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.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Nie dotyczy.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zakaz umieszczania reklam poza logo producenta i nazwy właściciela obiektu.
- 6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
 - 1) Ustala się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej na terenie oznaczonym planem oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowle infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej.
 - 2) Dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budowli od podstawy do osi wirnika max. 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami (łopatami) 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 bardzo jasnego 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.
- 7. 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.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
Nie dotyczy.
- 9. 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.
- 10. 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 oraz 1.R2, 2.R2, 3.R2 - teren rolniczy. Powierzchnia:ha

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 zanieczyszczenia gleby.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95 %.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Nie dotyczy.

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 i budynków mieszkalnych, dopuszcza się budowę budynków i budowli służących przechowywaniu produktów rolnych oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
 - 3) Dopuszcza się budowę sieci tranzytowych oraz urządzeń i budowli infrastruktury technicznej z nimi związanych.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych i technologicznych.
 - 5) Ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego – maks. do gzymsu lub okapu - 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, wielospadowy o nachyleniu 30 - 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym 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., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach wielospadowy o nachyleniu 20° - 45°, kryty materiałami powszechnie dostępnymi, z wykluczeniem kolorów niebieskiego i jaskrawo zielonego; dla budynku 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 na terenie oznaczonym symbolem R1, o której mowa w ust. 5, o powierzchni min. 3000 m² i szerokości frontu działki min. 20 m z dostępem do drogi publicznej.
 - 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, przepompownię ścieków lub podobne.
- 8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Na terenach oznaczonych symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich.
- 9. Zasady obsługi inżynierskiej:**
- 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 gnojowicę i/lub szczelna płyta na nawóz.
 - 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§16. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym 1.ZL i 2.ZL - teren lasów. Powierzchniaha

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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i 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.

§17.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – Zn – w tym: 1.Zn - teren zieleni naturalnej. Powierzchnia ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Nie dotyczy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zakaz lokalizacji reklam.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie sieci i budowlę infrastruktury technicznej.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

Nie dotyczy, zakaz budowy parkingów.

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

Dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

Zakaz zabudowy oraz umieszczania reklam.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

Nie dotyczy.

§18.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS, w tym: 1.WS - przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) Ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie dotyczy.

5. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :

1) Obowiązuje utrzymanie wód powierzchniowych 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 system komunikacji oparty na:

1) Drodze publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ znajdującej się w Zarządzie Dróg Powiatowych.

- 2) Drodze publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL znajdującej się w Zarządzie Dróg Powiatowych.
- 3) Drogach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.
2. Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.
 - 1) **KDZ droga klasy zbiorczej.** Dla drogi obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego 15 – 20 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jeżeli jest to uwarunkowane istniejącą zabudową lub zagospodarowaniem terenu (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 2) **KDL droga klasy lokalnej.** Dla dróg lokalnych obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego 12 – 15 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jeżeli jest to uwarunkowane istniejącą zabudową lub zagospodarowaniem terenu (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 3) **KDW drogi wewnętrzne 1.KDW i 2.KDW**, stanowiące dojazd do poszczególnych działek rolnych i zabudowy. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
 - a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m, szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych jednojezdniowych),
 - b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.
3. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie większych lub mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej.
4. 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,
5. W ramach zagospodarowania terenów zabudowanych należy uwzględnić budowę dróg przeciw-pożarowych.
6. 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 na terenach 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 obszaru planu odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się oświetlenie drogi z urządzeń energii odnawialnej takich jak baterie słoneczne.
 - 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) Ustala się budowę budowli i urządzeń, w tym GPZ i trafostacji służących przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej; budowle i urządzenia mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych.
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 przeciw - pożarowego.
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, Bądk. Nie obejmuje obszaru objętego planem. Aglomeracja 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 nowych masztów radiowych i telefonii komórkowej; mogą one być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych, terenów wód powierzchniowych, śródlądowych, 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.** Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §21.** Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkownika 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
 3. 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

.....