

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442  
położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 199) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o państwowej inspekcji sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., nr 130, poz. 871) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą Nr LI/391/10 Rady Miejskiej w Zalewie, z dnia 22 lutego 2010 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, związanej z turystyką i rekreacją.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa OW ochrony archeologicznej,
  - e) istniejące drzewa objęte ochroną,
  - f) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 10) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6.** 1. Planem objęto teren o powierzchni 3,78 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) UT – zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji oraz instalacji reklam.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obszar położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Lasy Iławskie” oraz granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w związku z tym należy stosować przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) objęcie ochroną istniejących drzew występujących przy drodze gminnej, pod warunkiem, że nie będą one uniemożliwiały wykonanie zjazdu na działkę lub będą zagrażały bezpieczeństwu ludzi lub ich mienia;
- 6) zróżnicowane przeznaczenie terenów, przyporządkowujące je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru opracowania planu występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) objęcie ochroną stanowiska archeologicznego w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej;

- 3) dla osób prowadzących roboty budowlane, w tym wszelkie prace ziemne w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w granicach obszaru opracowania planu, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: dla napowietrznej linii niskiego napięcia strefę ograniczonego użytkowania, o szerokości po 3,0 m, od skrajnego przewodu linii napowietrznej (strefa nie wyznaczona graficznie na rysunku planu).

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu poprzez drogę gminną (działka 446/2);
- 2) nakaz wykonania placu do zawracania dla samochodów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych.
- 4) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum dla:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca na mieszkanie,
    - zabudowy usługowej, związanej z agroturystyką, 1 miejsce na mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce na pokój / mieszkanie do wynajęcia,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zaopatrzenie w wodę:

- a) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej,
  - b) po doprowadzeniu sieci wodociągowej studnie należy bez zbędnej zwłoki zlikwidować, a budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi podłączyć do niej,
  - c) po wybudowaniu sieci wodociągowej nakazuje się realizację sieci w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków:
- a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej, z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej,
- 8) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z działalnością usługową - zgodnie z przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić do rowu melioracyjnego lub na teren działki (do gruntu);
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 12) na obszarze objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 16.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1MN**, **2MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów, w ramach tej samej działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 10) od strony terenów komunikacyjnych dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń o wysokości do 1,6 m, z wyłączeniem ogrodzeń spełniających funkcje techniczno-użytkowe, takie jak np.: ogrodzenie techniczne kortów tenisowych;
- 11) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1MN – z drogi gminnej (działka nr 446/2 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-wschodniej), drogi wewnętrznej (D1 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-zachodniej) z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej),
  - b) dla terenu 2MN – z drogi wewnętrznej (D1 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-zachodniej) z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej);
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3UT** ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków: usługowych (typu hotel, pensjonat, budynki rekreacji indywidualnej).

3. W ramach przeznaczenia związanego z zabudową usługową, związaną z turystyką i rekreacją, dopuszcza się urządzenie (w jednej bryle z funkcją usługową) mieszkania w ramach wykonywanej działalności gospodarczej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,96;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 40%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 6) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów, w ramach tej samej działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 9) od strony terenów komunikacyjnych dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń o wysokości do 1,6 m, z wyłączeniem ogrodzeń spełniających funkcje techniczno-użytkowe, takie jak np.: ogrodzenie techniczne kortów tenisowych;
- 10) dostępność komunikacyjną: z drogi gminnej (działka nr 446/2 przylegającej do granicy opracowania planu od strony wschodniej), z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej),
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) dopuszczenie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

**§ 22.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Zalewo.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIEJSKIEJ

Iwona Parzyszek

Projekt został opracowany przez Biuro Urbanistyczne Artur Składanek, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr Sławomir Flanz

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr inż. Olgierd Nagórski

inż. Hubert Mrugała

Okres opracowania: Sierpień 2015 r.