UCHWAŁA NR XVII/133/15
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 16 grudnia 2015 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1515), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały XLVI/376/14 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta I Gminy Zalewo uchwala się, 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 XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r.

2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 241,87 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   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 przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – 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 przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów terenów o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu;
4) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć nadbudowę, rozbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji;
6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **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);

9) **„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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, linie zabudowy oraz gabaryty 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;

11) określenie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego odziaływania tych urządzeń na środowisko;

12) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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;

2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

3. Na obszarze opracowania nie wyznacza się:

1) przestrzeni publicznych, poza drogami publicznymi;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. **Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:**

1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **RM**;

3) tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PE**;

4) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**.

2. **Funkcje towarzyszące i uzupełniające:**

1) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**;

2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**;

3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDD**;

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**.

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

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

1) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

2) istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa;

3) naturalne i sztuczne cieki wodne.

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) 225 m npt. dla elektrowni wiatrowej;

4) dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. W granicach opracowania planu nie znajdują się tereny objęte ochroną prawną ustanowioną przez organy wyższego rzędu.

2. Obowiązuje ochrona istniejących terenów leśnych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, szczególnie lasów ochronnych oraz terenów zieleni naturalnej, w tym terenów podmokłych oznaczonych na rysunku planu symbolem Zn.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Obowiązuje ochrona gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową znajdujących się w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określenie obiektów i terenów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A-24, świadczące o śladach zamieszkania. Przy wykonywaniu prac budowalnych na tym terenie obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Dopuszcza się umieszczenie na posesji jednej reklamy lub tablicy reklamowej wolnostojącej, na ogrodzeniach lub budynkach o powierzchni do 2,0 m² w sąsiedztwie dróg publicznych.

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 15,0 m npt. i budowli wyższych niż 30,0 m npt. z wyjątkiem wieży elektrowni wiatrowej i budowli infrastruktury technicznej.

2. Odziaływanie produkcji energii elektrycznej przez elektrownie wiatrowe oraz produkcji rolniczej na zabudowę ustalonej w planie funkcji nie może przekraczać obowiązujących norm określonych w przepisach odrębnych.

3. Wyznacza się granice, na rysunku planu strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko, poza którą to strefę poziom hałasu, mierzony w budynkach mieszkalnych funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami planu, wynikający z pracy elektrowni wiatrowej, nie może przekroczyć dopuszczalnej normy ustalonej 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, w których wyróżnia się:

1) drogę powiatową nr 1209N – klasy dojazdowej, relacji Mazanki – Girgajny, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDD;

2) drogę gminną - klasy dojazdowej, relacji Girgajny - Klonowy Dwór, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD;

3) od dróg gminnych początek biorą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW służące obsłudze pól oraz jako dojazd do elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej modernizacji na terenie własnej działki zabezpieczenie miejsc postojowych dla:

1) zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsc postojowych na maszyny rolnicze. Miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) elektrowni wiatrowej – miejsc postojowych nie ustala się.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.

§ 11. Wyposażenie w systemy infrastruktury technicznej.

Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Dotyczy to budowli, urządzeń technicznych i sieci:

1) elektroenergetycznej przesyłowej;

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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia: **1,15 ha**.

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

1) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu;

2) pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 30%.

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

Nie dotyczy.

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 modernizacje 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 i małą architekturę;

3) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla: powiększenia działki sąsiedniej, poszerzenia lub wyznaczenia drogi, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownie ścieków lub podobne;

5) dla nowych budynków mieszkalnych obowiązuje:

a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do najwyższej kalenicy dachu maks. 9,5 m n.p.t.,

c) dach o nachyleniu 30º do 45º, wielospadowy lub dwuspadowy, kalenica główna dachu ustawiona równolegle lub prostopadle do drogi, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wykusze dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,

d) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem;

6) 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) dach o nachyleniu 20º do 45º, wielospadowy lub dwuspadowy, kalenica dachu równolegle do boku dłuższego budynku, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wykusze dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,

7) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - max. 60%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,03 ÷ 0,6;

9) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ust. 2;

10) dopuszcza się budowę urządzeń służących pozyskiwania energii odnawialnej na potrzeby własne;

11) 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) miejsca postojowe zgodnie z §10, ust. 2.

7. **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 n.p.t.;

2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń od strony drogi z powtarzalnych elementów betonowych;

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

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 zgodnie z Aglomeracją Zalewo; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości;

4) odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE, w tym: 1.PE, 2.PE, 3.PE i 4.PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej. Powierzchnia: **1,30 ha**.

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

1) oznaczenia elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) zgodnie z 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 zastosowanie turbiny o regularnym poziomie hałasu,

e) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,02 ÷0,2.

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. **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.

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej 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 oraz 1R.2, 2.R2 przeznaczony pod tereny rolnicze. Powierzchnia: **175,30 ha**,

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

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95 %.

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

Na terenie oznaczonym symbolem 2.R2 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne A-24 oznaczone na rysunku planu. Obowiązują ustalenia § 7.

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

Lokalizacja reklam zgodnie z § 8.

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 przechowalnictwu płodów 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 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 30º do 45º, wielospadowy lub dwuspadowy,

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 20º do 45º, wielospadowy lub dwuspadowy; dla budynku szerokości powyżej 10,0 m rodzaju dachu nie ustala się;

6) dopuszcza się budowę urządzeń służących do pozyskiwania energii odnawialnej na potrzeby własne;

7) dopuszcza się wysokość budowli, w tym także budowli do pozyskania energii odnawialnej, max. 30,0 m npt.;

8) dla działek budowlanych wyznaczonych pod budowę siedliska ustala się:

a) powierzchnię wydzielonej działki o min. powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działek budowalnych o powierzchni niezbędnej dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownie ścieków lub podobne,

c) powierzchnia zabudowy maks. 45 %, powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna min. 45 %, w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej wydzielonej na podstawie z pkt. 1,

e) wskaźnik intensywności zabudowy 0,06 ÷ 0,5.

6. **Dostępność komunikacyjna:**

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi graniczące z przedmiotową działką.

7. **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.

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej** 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) odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 16. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL i 5.ZL przeznaczony pod lasy. Powierzchnia **54,07 ha.**

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

Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część lasu, oznaczona na rysunku planu, objęta jest ochroną prawną i stanowi las wodochronny;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95%.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

1) zgodnie przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką;

2) zakaz budowy parkingów.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz umieszczania reklam.

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

Nie dotyczy.

§ 17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – Zn – w tym: 1.Zn i 2.Zn przeznaczony pod tereny zieleni naturalnej. Powierzchnia: **5,77 ha**.

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

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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 terenu min. 98%.

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

Nie dotyczy.

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

Zakaz lokalizacji reklam.

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

1) zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

Zakaz budowy parkingów.

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

Zakaz zabudowy.

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

Nie dotyczy.

§ 18. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS w tym 1.WS i 2.WS przeznaczony pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu;

3) ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

5. **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.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

8. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

Nie dotyczy.

§ 19. Komunikacja.

1. Ustala się, że dostęp do terenu odbywał się będzie drogami publicznymi KDD – klasy dojazdowej, od których będą brały początek drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Ustalenia dla w/w dróg:

1) **drogi publiczne klasy dojazdowej 1.KDD, 2.KDD** stanowią połączenie z publicznym układem komunikacyjnym gminy, powiatu i kraju. Dla dróg klasy dojazdowej obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego: 10,0m do 12,0m, szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 – szerokość jezdni minimum 6,0m,

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

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 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.

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 2014r. i obejmuje: miasto Zalewo oraz miejscowości Półwieś, Girgajny, Barty, Bądki. 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 masztów pomiarowych, masztów radiowych i wież telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Zaopatrzenie w energię cieplną.**

1) zaopatrzenie w energię cieplną 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 odbywało (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 nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość.

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

1. Decyzja nr GZ.tr.057-602-586/15 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27 października 2015r. dotycząca zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III kl. na cele nierolnicze o powierzchni 0,1518 ha.

2. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni 2,0259 ha poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

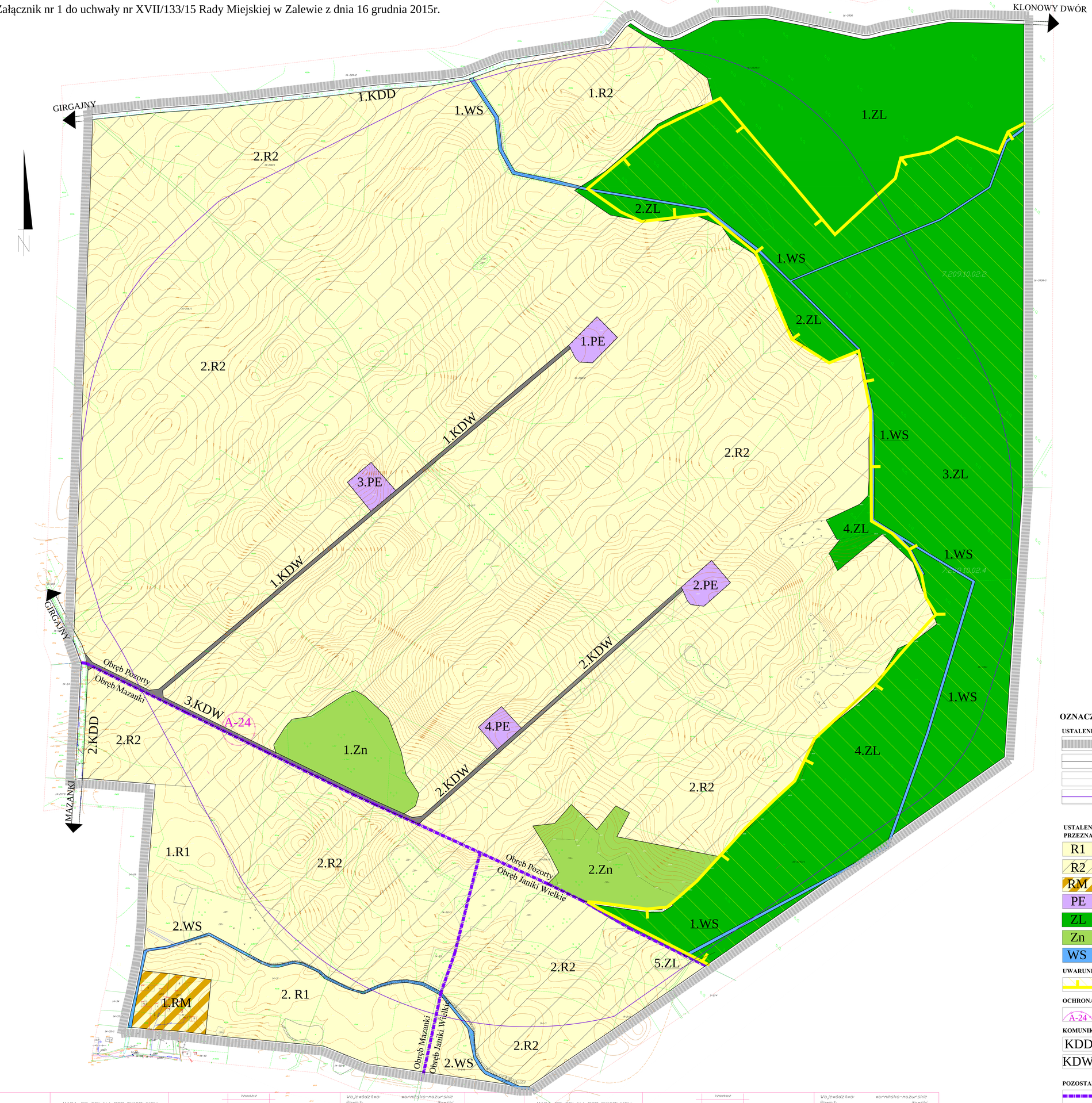
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Iwona Parzyszek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JANIKI WIELKIE, MAZANKI, POZORTY, GMINA ZALEWO

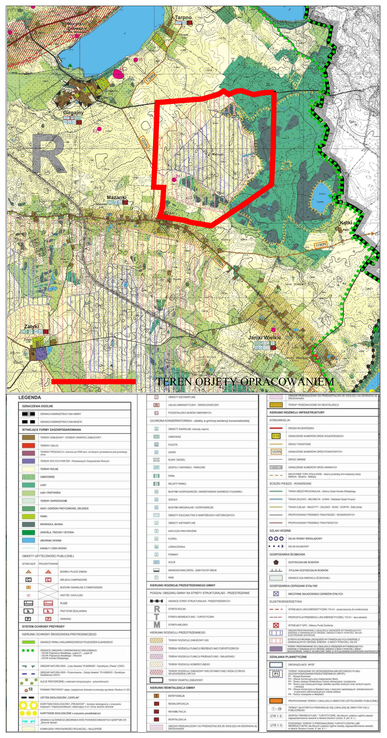
Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/133/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 16 grudnia 2015r.



0 50 100 150 200 250m

PODZIAŁKA
skala 1: 1 000

Wyrys ze Studium uwarukowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo



OZNACZENIA:

USTALENIA LINIOWE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ Z WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH NA ŚRODOWISKO

USTALENIA PLANU:
PRZEZNACZENIE TERENU:

- R1 – TERENY ROLNICZE
- R2 – TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- PE – TERENY PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- ZL – LASY
- Zn – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE:

- LASY WODOCHRONNE

OCHRONA KULTUROWA:

- A-24 – ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA:

- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA NA RYSUNKU:

- GRANICA OBRĘBÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU

7.210.10.21.4 1:1000	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Zakładu w 2014 r. przez USŁUGI GEODEZYJNE WŁADYSŁAW ŻURALSKI W ILAWIE Kierownik Grupy Robót:.....	7.210.10.22.3 7.210.10.22.2 7.210.09.22.3 7.210.10.22.3 7.209.10.22.2	Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: iławski Jednostka ewidencyjna: Identyfikator: 280707_5 Gmina Zalewo Obręb ewidencyjny: Identyfikator: 280707_5.0016 nazwa: Pozorty KERG: WGN6640..... Układ współrzędnych: 2000, strefa 7 (21) Układ wysokościowy: Kronsztad 1960	7.210.10.21.4 1:1000	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Zakładu w 2014 r. przez USŁUGI GEODEZYJNE WŁADYSŁAW ŻURALSKI W ILAWIE Kierownik Grupy Robót:.....	7.210.10.22.4 7.210.10.22.4 7.210.10.22.3 7.209.10.22.3	Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: iławski Jednostka ewidencyjna: Identyfikator: 280707_5 Gmina Zalewo Obręb ewidencyjny: Identyfikator: 280707_5.0016 nazwa: Pozorty KERG: WGN6640..... Układ współrzędnych: 2000, strefa 7 (21) Układ wysokościowy: Kronsztad 1960

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/133/15

Rady Miejskiej w Zalewie

z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JANIKI WIELKIE, MAZANKI, POZORTY, GMINA ZALEWO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 14 stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga. Uwaga wnosiła o korektę odległości turbin wiatrowych od najbliższych terenów mieszkaniowych na co najmniej 10 km. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi: Nie ma przesłanek prawnych, by odsuwać elektrownie wiatrowe na odległość 10 km od terenów mieszkaniowych, gdyż plan jako akt prawa miejscowego opracowywany jest z zachowaniem zasad techniki prawodawczej. Plan daje także możliwość realizacji elektrowni wiatrowych uwzględniając sporządzone na potrzeby lokalizacji farmy wiatrowej badania, m.in. przedrealizacyjny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny, czy analizę oddziaływania akustycznego. Ponadto do projektu budowlanego, przed otrzymaniem pozwolenia na budowę, niezbędne jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko realizacji danego przedsięwzięcia. Jeżeli raport wykaże negatywne skutki uniemożliwiające realizację zamierzenia, elektrownia nie powstanie. Ustalona planem strefa oddziaływania od elektrowni wyznacza obszar ponadnormatywnej emisji hałasu od elektrowni wiatrowej. Poza ustaloną strefą na terenach zabudowy zagrodowej dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112), w porze dnia - 55 dB i w porze nocnej 45 dB.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/133/15

Rady Miejskiej w Zalewie

z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Ustalenia planu nie wymagają inwestycji, które należy wykonać jako zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo, z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.).

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty, gmina Zalewo rozpoczęto podjęciem uchwały nr XLVI/376/14 Rady Miejskiej w Zalewie w dniu 26 lutego 2014r. **2.** Celem opracowania planu było określenie ładu przestrzennego i zmiana zagospodarowania umożliwiającego rozwój energetyki odnawialnej w gminie, poprzez wskazanie terenów predysponowanych do lokalizacji elektrowni wiatrowych. **3.** Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 241,87 ha. **4.** Uchwalenie planu ma na celu przede wszystkim rozwój inwestycji pozyskujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, które są przyjazne dla środowiska oraz wykorzystują walory przyrodnicze gminy (korzystna strefa wiatrowa), a także zapewniają harmonijny i zrównoważony rozwój struktury przestrzennej gminy. **5.** W granicach planu zlokalizowano cztery elektrownie wiatrowe wraz ze strefą ich oddziaływania mierzoną poziomem hałasu wynoszącym w budynkach mieszkalnych zabudowy zagrodowej maks. 45 dB/dobę. **6.** Planowane elektrownie wiatrowe lokalizowano na terenach użytków rolnych i żadna z działek, na których mają być posadowione, nie graniczy bezpośrednio z obszarami o funkcji chronionej. Teren wokół projektowanych elektrowni wiatrowych wyłączony jest z możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej, budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. **7.** Najbliższe tereny chronione akustycznie znajdują się w minimalnej odległości ponad 600m (tereny zabudowy zagrodowej) od lokalizacji elektrowni wiatrowych. **8.** W granicach obszaru projektu nie występują tereny zabudowy jednorodzinnej, ani nie złożono wniosku do projektu planu na takie przeznaczenie. **9.** W celu określenia zasięgu propagacji hałasu od dopuszczonych w projekcie planu elektrowni wiatrowych oraz projektowanych w sąsiedztwie elektrowni, wprowadzono dane urządzeń do programu analitycznego Wind Pro pozwalającego na obliczenia i analizy z zakresu oddziaływania akustycznego dla konkretnych modeli turbin zgodnie z obowiązującymi normami, w tym normą ISO 9613-2. Dla dopuszczonych na obszarze projektu planu elektrowni wiatrowych przyjęto moc akustyczną na poziomie 107,5 dB. Otrzymane wyniki wskazują, że w przypadku zastosowania na obszarze projektu planu turbin o mocy akustycznej LAW = 107,5 dB, praca elektrowni wiatrowych, jest możliwa w porze dziennej bez ograniczeń. **10.** Oddziaływanie akustyczne dopuszczonych w projekcie planu elektrowni wiatrowych w skumulowanym oddziaływaniu z pozostałymi 17 elektrowniami tworzącymi zespół elektrowni wiatrowych „Zalewo" spełnia normy Rozporządzenia Ministra Środowiska, z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112). **11.** Dokonana wstępna analiza akustyczna dotyczy elektrowni wiatrowych o wysokości wież około 135 m n.p.t. i wyżej, dla przyjętych poziomów mocy oraz dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. **12.** Przyjęte parametry urządzeń nie są wiążące dla realizacji inwestycji. Możliwy jest dobór innych turbin oraz ich przesunięcie (w ramach wyznaczonych w projekcie planu terenów dopuszczalnej lokalizacji), przy założeniu, że zostaną spełnione ustalenia zawarte w miejscowym planie i nie zostanie przekroczony dopuszczalny poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie. **13.** Podstawą przedstawionych wniosków są modelowe obliczenia. Ostateczne wyniki należy uzyskać po zrealizowaniu inwestycji, na podstawie pomiarów wykonanych w ramach analizy porealizacyjnej. **14.** W odniesieniu do emisji infradźwięków elektrownie wiatrowe generują je w sytuacji, niewłaściwego wyprofilowania łopaty turbiny i złego doboru prędkości obrotowej. Zaostrzenia prawne i rozwój techniczny doprowadził do uzyskania konstrukcji prawie nieemitujących infradźwięków. Liczne badania (Ingielewicz, Zagubień 2004, Leventhall 2006, Rogers 2005, Chouard 2006) stwierdzają bardzo małe poziomy hałasu infradźwiękowego w bezpośrednim sąsiedztwie elektrowni wiatrowych. Poziom dźwięku G infradźwięków generowanych przez turbiny, mierzony w odległości 500m jest praktycznie na poziomie tła akustycznego i jest nieodczuwalny dla człowieka. **15.** Jak wynika z badań, przeprowadzonych przez dr inż. Ryszarda Ingielewicza oraz dr inż. Adama Zagubienia z Politechniki Koszalińskiej, opublikowanych w dwumiesięczniku „Zielona Planeta" (styczeń – luty 2004, str. 19), ze względu na brak kryteriów oceny hałasu infradźwiękowego w środowisku naturalnym, posiłkując się kryteriami dotyczącymi stanowisk pracy, można wnioskować, że praca elektrowni wiatrowych nie stanowi źródła infradźwięków o poziomach mogących zagrozić zdrowiu ludzi. Szczególnie, że elektrownie wiatrowe są lokalizowane w odległościach nie mniejszych niż 400m od zabudowy mieszkaniowej. **16.** Prace dotyczące projektu ww. planu miejscowego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz - ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz.1232 z późn. zm); - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.), - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (tekst jednolity: Dz. z U. 2015r. poz. 469 ze zm.), - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r.

o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1651), - ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.), - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. 2013r., poz. 21 z późn. zm.), - ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1399 z późn. zm.), - ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r., poz. 1777), - ustawy z dnia 10 czerwca 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r., poz. 774), - ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2015r., poz. 478), - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz.460 z późn. zm.), - rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.), - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2010r. Nr 213, poz. 1397), - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 817), - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wraz z załącznikami (tekst jednlity: Dz. U. z 2014r., poz. 112), - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006r. Nr 137, poz. 984 z późn. zm. w Dz. U. z 2009r. Nr 27, poz. 169). **17.** W odniesieniu do wprowadzonych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, które nastąpiły w trakcie prac nad planem, a konkretnie po wyłożeniu planu do publicznego wglądu (w czasie składania uwag do planu) należy stwierdzić, że: - Przed przystąpieniem do sporządzenia planu (w tym przed podjęciem uchwały intencyjnej nr XLVI/376/14 Rady Miejskiej w Zalewie w dniu 26 lutego 2014r.) przeprowadzona została analiza możliwości rozmieszczenia poszczególnych elektrowni wiatrowych na obszarze gminy w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania terenu, w tym do terenów mieszkaniowych, terenów zainwestowanych, terenów przyrodniczo cennych, terenów chronionych. - Na obszarze planu nie przewiduje się rozwoju zabudowy mieszkaniowej ani zabudowy usługowej, dopuszcza się jedynie jej uzupełnienie wzdłuż istniejącej drogi publicznej. - Realizacja planu nie jest uwarunkowana budową dróg publicznych i budową infrastruktury technicznej, gdyż dostęp do terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe oraz niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będzie realizowany przez inwestora elektrowni wiatrowych. - Na terenie gminy nie wyznaczono terenów wskazanych do rewitalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. **18.** Ustalenia planu porównane zostały z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalewo zawartymi w Załacznikach do Uchwały Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dn. 24 czerwca 2015r., Załączniku Nr 1 (tekście studium) i załącznikiem Nr 2 (rysunku), w wyniku czego stwierdzono, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty nie są sprzeczne oraz nie naruszają ustaleń „Studium …..”. **19.** Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębów geodezyjnych Janiki Wielkie, Mazanki, Pozorty stworzy podstawy prawne do realizacji inwestycji ze źródeł odnawialnych. Spowoduje to, oprócz nadania nowego ładu przestrzennego, wymierne korzyści ekonomiczne dla budżetu gminy, które przyczynią się do poprawy jakości zamieszkania jej mieszkańców. **20.** W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.