

**UCHWAŁA NR XVII/136/15
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 16 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi
Matyty w gminie Zalewo.**

Na podstawie art. 20, a także art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Zalewo – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie nr XXXVII/263/13 z dnia 27 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty obejmującego działki gruntu położone w obrębie Matyty, gmina Zalewo – uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty w gminie Zalewo, obejmujący obszar o powierzchni 7,43 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składający się z:

- 1) Części tekstowej – ustaleń planu;
- 2) Części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania – który jest załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby ustalania:

- 1) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 7) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na: 3 grupy funkcjonalne, w których wydzielono poszczególne tereny elementarne w tym drogi:

1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub rekreacyjną:

1.1.MN/RI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną;

1.2. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej;

2.1.U/MN – tereny zabudowy usługowej w tym usługi turystyki, handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) Tereny o przewadze powierzchni biologicznie czynnych:

3.1 Zn/US – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego w tym obiektów sportowych;

3.2 Zn/Up – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego;

3.3 Zn/Up – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego;

3.4 ZL – tereny leśne

3) Tereny dróg:

01 KDD – drogi dojazdowe

02 KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne jako realizacja celu publicznego

2. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4. Zakres funkcji dopuszczonych na poszczególnych terenach jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

3. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **Dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia dachu minimalnie 30 stopni, w którym kąt nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same, a kalenica jest najwyższym punktem dachu Nie dotyczy wykuszy, balkonów itp.
- 2) **Budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji dla całej nieruchomości.
- 3) **Budynek lub obiekt pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny.
- 4) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości w odniesieniu do obiektów budowlanych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze.
- 5) **Teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 6) **Obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu.
- 7) **Przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 8) **Przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 9) **Rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10) **Wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy urządzeń telekomunikacji.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 5. 1. Na obszarze planu występują obiekty objęte ochroną prawną takie jak: Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego oraz Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB 280005 – Dyrektywa „Ptasia” (OSO) i „Ostoja Iławska”; obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych;

2. Adaptuje się istniejące linie zabudowy ustalone na podstawie na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. Dla przewidywanych inwestycji należy przewidzieć wykonanie raportu oddziaływania na środowisko w odniesieniu do obszarów Natura 2000.

4. Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;

5. Ochrona obszarów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Należy zachować istniejące zakrzewienia i zadrzewienia na terenie opracowania;

7. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY

§ 6. 1. Teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Matyty.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nowa zabudowa powinna gabarytem, kształtem dachu i materiałami nawiązywać do historycznej zabudowy wsi Matyty.

- 2) należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.).
3. Północna część terenu podlega czynnej ochronie sylwety zabytkowego układu ruralistycznego wsi Matyty. W tej części należy zachować strukturę siedliskową wsi, proporcje i gabaryty zabudowy.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w postaci ujęć wody i studni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazane jest lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg obsługujących obszar opracowania;
- 4) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu.

2. Zaopatrzenie w energię:

- 1) na obszarze opracowania zlokalizowana jest sieć energetyczna niskiego napięcia nN i transformator słupowy, którego moc wystarczy do obsługi terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci istniejącej w postaci kabla podziemnego;
- 3) nowe sieci energetyczne i podłączenia należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających drogi prywatne oraz gminne;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela gruntu;

3. Odprowadzanie odpadów: odpady stałe z terenu opracowania będą wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4. Odprowadzanie ścieków:

- 1) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe na następujących warunkach:
 - a) okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
 - b) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zasypać;
 - c) nie dopuszcza się istnienia sieci kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych równoległe na tym samym terenie; w momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej wszystkie obiekty należy bezwzględnie do niej podłączyć;
- 3) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych muszą być zagospodarowane w granicach własności nieruchomości.

5. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

- 1) na terenie wsi Matyty nie istnieje obecnie sieć gazowa i nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz ziemny miejscowości Matyty;
- 2) zaopatrzenie w ciepło w formie indywidualnych lub zbiorczych systemów ogrzewania opartych na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6. Zaopatrzenie w inne sieci:

- 1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych na całym obszarze planu;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych.

7. Układ komunikacyjny

- 1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi: droga gminna o klasie drogi dojazdowej;
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- 3) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) karty parkingowe - zgodnie z obowiązującymi przepisami nie mniej niż:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Podziały geodezyjne:

- 1) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- 2) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, jeżeli zostały podzielone na podstawie prawomocnej decyzji, działek do obsługi infrastruktury technicznej oraz na poszerzenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów - w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi, a także na działkach prywatnych;
- 2) reklamy wolnostojące: dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie przekraczającej 1m² z ustaleniem jednolitych wzorów nośników i opraw;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam na budynkach z ustaleniem jednolitych wzorów nośników i opraw wraz z reklamami wolnostojącymi;
- 4) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- 5) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń małej architektury z zachowaniem przepisów odrębnych;

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH:

§ 9.

1.1 MN/RI	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną; b) uzupełniające: nie ustala się;
------------------	---

	<p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub przeznaczona na rekreację indywidualną, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce i występowanie funkcji niezależnie od siebie;</p> <p>b) na terenie zostały wytyczone budynki na podstawie prawomocnych decyzji, nie spełniające przepisów niniejszego planu – dopuszcza się ich remonty, nadbudowy bez zwiększenia powierzchni zabudowy;</p> <p>c) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;</p> <p>f) szerokość frontu działki w granicach od 15 do 40 m;</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m.</p> <p>3) Wskaźniki zabudowy:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25%;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynków głównych: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) wysokość budynków pomocniczych: maksymalnie 7,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego mierzonych przy wejściu do budynku;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna, cegły lub kamienia naturalnego, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od brzegów jeziora dla nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem tych które powstały na podstawie prawomocnych decyzji i przepisów odrębnych;</p> <p>m) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane drogi - dopuszcza się dwa wjazdy na jedną działkę;</p> <p>n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;</p> <p>o) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,23 do 0,5.</p>
1.2 MNU	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe : tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej;</p> <p>b) uzupełniające : nie ustala się;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa lub rekreacji indywidualnej bez określania proporcji między funkcjami, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce – zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy ustalającą nieprzekraczalną linię zabudowy;</p> <p>b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>d) dopuszcza się wydzielenie działki nie mniejszej niż linie rozgraniczające terenu;</p> <p>Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynków głównych: maksymalnie 11,0m;</p> <p>c) wysokość budynków pomocniczych: maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m ;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały ustalana na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy;</p>

	<p>l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na jedną działkę;</p> <p>m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie, dodatkowo dla usług 1 mp/100 m² pu budynków;</p> <p>n) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p> <p>o) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5.</p>
2.1 U/MN	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe : tereny zabudowy usługowej, w tym: usługi turystyki, handlu i gastronomii;</p> <p>b) uzupełniające : tereny zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa usługowa, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce;</p> <p>b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) funkcja mieszkaniowa dopuszczona w budynku głównym lub obiektach pomocniczych nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów i nie może występować samodzielnie;</p> <p>d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>e) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały);</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) wysokość budynku pomocniczego: maksymalnie 10,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>h) kąty nachylenia dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m ;</p> <p>i) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Dopuszcza się zastosowanie blachy płaskiej w kolorze antracytowym, dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>j) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały ustalona na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy;</p> <p>k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne lub wewnętrzne;</p> <p>l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i 1mp/100m² pu usług;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,8.</p>
3.1 Zn/US	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego w tym obiektów sportowych;</p> <p>b) uzupełniające: tereny obsługi turystyki wodnej – stacja żeglarska;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren zieleni naturalnej jako kąpielisko publiczne;</p> <p>b) obiekty sportu jako realizacja celu publicznego;</p> <p>c) stacja żeglarska wraz z pomostami;</p> <p>d) dopuszcza się budowę pomostów i kładek związanych z funkcjonowaniem stacji żeglarskiej;</p> <p>e) podział terenu – zgodnie z liniami rozgraniczającymi;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10%;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku spełniającego zadanie stacji wodnej przeznaczonej do obsługi turystyki wodnej na obszarze wskazanym na załączniku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0 m od poziomu drogi;</p> <p>d) nie dopuszcza się podpiwniczenia;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m;</p> <p>f) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia pozostałych dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 0,8 m;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;</p> <p>l) wymagane miejsca parkingowe jako inwestycje celu publicznego wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 10m²pu, dodatkowo dla usług 2 mp/100m² pu – zaleca się lokalizację poza</p>

	<p>terenem;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.</p>
<p>3.2 Zn/Up 3.3 Zn/Up</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego; b) uzupełniające: nie ustala się;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji celu publicznego zgodnie z odrębnymi przepisami; b) podział terenu – zgodnie z liniami rozgraniczającymi;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne: a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%; b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego zawartymi w odrębnych przepisach, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody; c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m; d) dopuszcza się podpiwniczenie; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m; f) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasycionych zimnych kolorach; h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) dopuszczalne kąty nachylenia pozostałych dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 0,8 m; j) dla obiektów sportowych nie ustala się rodzajów dachów i pokrycia dachów; k) rodzaj pokrycia dachu dla pozostałych obiektów: należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę; m) wymagane miejsca parkingowe jako inwestycje celu publicznego wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2 mp/100m² pu; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; a) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,4.</p>
<p>3.4 ZL</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny leśne b) uzupełniające: nie ustala się</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) istniejące lasy przyjeziorne; b) należy zachować istniejącą zieleń wysoką na podstawie odrębnych przepisów;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne: a) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;</p>

§ 10. Dla obszarów o funkcji – komunikacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

<p>01 KDD</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych jako cel publiczny; b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m; b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania; c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów; d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.</p>
<p>02 KDW</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych jako realizacja celu publicznego; b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m; b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania; c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;</p>

- | |
|---|
| d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. |
|---|

§ 11. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na załącznikach graficznych są następujące oznaczenia:

- 1) oznaczenia ogólne;
- 2) funkcje terenów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1.1 MN/RI, 1.2 MNU, 1.3 MNU	10%
2.1 U/MN	10%
3.1 Zn/US, 3.2.Zn/Up, 3.3.Zn/Up, 3.4 ZL,	1%
01 KDD, 02KDW	1%

§ 13. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXV/403/02 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 4 września 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo w obrębach geodezyjnych: Matyty, Mozgowo, Wieprz, Dobrzyki, Duba w granicach określonych załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

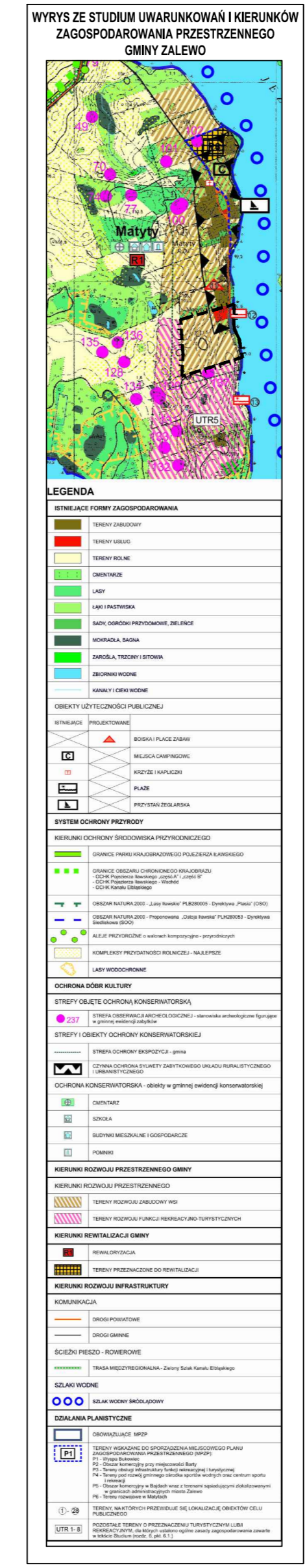
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Iwona Parzyszek

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU NA TERENIE WSI MATYTY, GMINA ZALEWO**



LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
1. OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	obiekty budowlane usytuowane na podstawie prawomocnych decyzji
2. FUNKCJE TERENÓW	
1.1. MN/RI	numer i rodzaj funkcji terenu elementarnego
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej
	tereny zabudowy usługowej w tym usługi turystyki, handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
	tereny zieleni naturalnej wraz z obiektami sportu jako celu publicznego
	tereny leśne
	tereny dróg dojazdowych
	tereny dróg wewnętrznych jako realizacja celu publicznego
1.1.MN/RI	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną
1.2.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej
2.1.U/MN	tereny zabudowy usługowej w tym usługi turystyki, handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
3.1.Zn/US 3.2.Zn/Up 3.3.Zn/Up	tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego w tym obiektów sportowych
3.1.Zn/US 3.2.Zn/Up 3.3.Zn/Up	tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego
3.4.ZL	tereny leśne
01.KDD	drogi dojazdowe
02.KDW	drogi wewnętrzne jako realizacja celu publicznego
3. ZASADY Kształtowania zabudowy	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości 100 m od brzegów jeziora z wyjątkiem lokalizacji celów publicznych oraz obiektów które uzyskały prawomocną decyzję o warunkach zabudowy
ZALECENIA PLANU	
	nieobowiązujące linie proponowanych podziałów działek
	proponowany przebieg dróg wewnętrznych

Projekt MPZP dla obszaru terenu wsi Matyty gmina Zalewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 12 października 2015r. do 4 listopada 2015r., na uwagi do projektu czekano 14 dni od dnia ostatniego dnia wyłożenia.

FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA DW WANDA ŁAGUNA		81- 747 Sopot ul. Okrzei 13/4 tel. 058 5511651
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NA TERENIE WSI MATYTY, GMINA ZALEWO		
skala 1 : 1000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr. urb. nr 1614
załącznik nr 1		mgr inż. arch. Izabela Sudujko

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XVII/136/15
Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 16 grudnia 2015r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/136/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Zalewie nie wpłynął żaden wniosek.

2. Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/136/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi
Matyty w gminie Zalewo

1. Rada Miejska w Zalewie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne gminne oznaczone numerami: 01 KDD.
- b) Gmina ponosi zatem skutki ekonomiczne z tytułu przejścia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- c) Gmina poniesie skutki finansowe uzbrojenia terenów w drogach gminnych.

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie wykonania MPZP: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Zalewie ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”. Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie Uchwały nr XXXVII/263/13 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty obejmującego działki gruntu położone w obrębie Matyty, gmina Zalewo i podlega przepisom „ustawy”. Jako podstawowy cel sporządzenia planu przyjęto następujące zagadnienia: **1)** określenie nowych warunków zagospodarowania terenu dla strefy przyjeziornej przeznaczonej docelowo na zagospodarowanie na cele publiczne; **2)** określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru Natura 2000, w którym to obszarze znajduje się część obszaru planu; **3)** określenia warunków zagospodarowania terenu dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną, mieszkaniową i usługową. Teren objęty opracowaniem jest zlokalizowany w sąsiedztwie zabudowy zwartej wsi Matyty (na jej skraju) i przylega z jednej strony do brzegu jeziora Jeziorak. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo teren leży w strefie rozwojowej dla zabudowy rekreacyjnej i/lub mieszkaniowej wsi Matyty.

2. Analiza i ustalenie odstąpienia od przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych na terenie planu: Zgodnie ze „Studium”, Matyty zaliczono do wsi o zachowanej strukturze przestrzennej i wyznaczono dla niej poziom R1- rewaloryzacji, dotyczący zasad działań rehabilitacyjnych na terenie gminy, do których zaliczono m.in. miejscowość Matyty. Zadania dotyczące rewaloryzacji określono w tabeli Nr 8 Kierunków Rozwoju Przestrzennego Gminy Zalewo i dotyczą m.in.: • przywrócenia dawnych walorów miejscowości w postaci przebudowy i modernizacji lub wyburzenia istniejących deformujących obiektów w celu ujednoczenia form zabudowy, • Uporządkowania i estetyzacji przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. • zachowania i rekompozycji istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. • Dla nowej zabudowy - wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrza ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji). • dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. Po analizie układu przestrzennego miejscowości Matyty stwierdzono że, dla terenu opracowania planu nie istnieje potrzeba ustalania działań rekompozycyjnych, ponieważ: • teren jest zabudowany jedynie przez jedną zabudowę zagrodową, której obiekty zachowały tradycyjną formę, • na terenie opracowania nie występuje nielegalne zagospodarowanie; • teren w większości jest niezabudowany; Ze względu jednak na wysokie walory przestrzeni dla nowej zabudowy ustalono wysokie reżimy nowego zagospodarowania terenu.

3. Omówienie procedury MPZP: • Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. • Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. • W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie zostały złożone żadne uwagi. • Rada Miejska w Zalewie, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo. • Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.