

UCHWAŁA NR V/34/15
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 25 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Zalewo obejmującego działki gruntu położone w obrębie geodezyjnym Zalewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Zalewie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Zalewo obejmującego działki gruntu położone w obrębie geodezyjnym Zalewo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie Nr LI/396/14 z dnia 28 maja 2014 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XLVIII//384/14 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 26 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Zalewo obejmującego działki gruntu położone w obrębie geodezyjnym Zalewo.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) obowiązujących linii zabudowy,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, U – zabudowy usługowej, ZU – zieleni urządzonej, WS – wód powierzchniowych śródlądowych, KD(...) – dróg publicznych klasy: G – głównej, L – lokalnej, D – dojazdowej, KDW – dróg wewnętrznych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego "część B".

5. Rysunek planu zawiera jako treść informacyjną:

- a) zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane,
- b) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV.

6. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Objasnienie określi użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- a) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- b) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- d) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,

- e) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- g) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których należy lokalizować fronty budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych). Obowiązującą linią zabudowy dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, należy traktować jako nieprzekraczalną linią zabudowy,
- h) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzenia profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi,
- i) miejsce parkingowe – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży,
- j) szyld - jednostronny, płaski lub dwustronny zamontowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku, znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informacje o rodzaju prowadzonej działalności,
- k) reklama - płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będące sztyldami. Nie uznaje się za reklamę: nazw obiektu lub funkcji, informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
1MN, 2MN, 3MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN/U	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1U	zabudowy usługowej
1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU	zieleni urządzonej
1WS	wód powierzchniowych śródlądowych
1KD(G)	dróg publicznych klasy głównej
2KD(D)	dróg publicznych klasy lokalnej
3KD(L)	dróg publicznych klasy dojazdowej
1KDW, 2KDW, 3KDW	dróg wewnętrznych

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) obowiązujących linii zabudowy,
- c) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu terenu ustala się, stosowanie podobnych cech architektonicznych budynków: wielkości i proporcji bryły, kształtu i kolorystyki dachu, kolorystyki elewacji, detali architektonicznych.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- a) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- a) zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami: WS i ZU,
- b) warunki sytuowania i rozmieszczania reklam na pozostałych terenach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust 1,
- c) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło,
- d) zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolnostojących konstrukcjach za wyjątkiem okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi na okres nie dłuższy niż 21 dni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U – jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,

2. Budynki należy projektować w sposób zapewniający ochronę przed hałasem i drganiem od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na przedmiotowym obszarze ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Plan ustala ochronę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w formie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji.

2. W strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) ochronę historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie historycznych linii zabudowy, utrzymanie proporcji i gabarytów oraz skali zabudowy;
- b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

3. W strefie ochrony ekspozycji ustala się:

- a) dostosowanie charakteru i skali nowych budynków do warunków określonych w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej i zakazie stosowania obcych kulturowo form przestrzennych,
- b) zakazuje się zgęszczenia zabudowy większego niż w układach historycznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN	1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o małej intensywności - do 4 lokali mieszkalnych. 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego.

	<p>4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</p> <p>5) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, ciągów pieszych i rowerowych, ogrodzeń. <p>6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej usta się w wielkości 0,05.</p> <p>7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1.</p> <p>8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 40%.</p> <p>9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>10) Wysokość zabudowy mieszkaniowej – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m, z możliwością realizacji ostatniej kondygnacji w poddaszu użytkowym.</p> <p>11) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>12) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15 °-45 °.</p> <p>13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym, brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub grafitowym, czarnym.</p> <p>14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>15) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przeseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>16) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>17) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:</p> <ol style="list-style-type: none"> zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m², dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą. <p>18) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
2MN	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej.</p> <p>3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</p> <p>4) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, ciągów pieszych i rowerowych, ogrodzeń. <p>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej usta się w wielkości 0,05.</p> <p>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,7.</p>

	<p>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 35%.</p> <p>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>9) Wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym.</p> <p>10) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>11) Zadaszenia zabudowy należy kształtować:</p> <p>a) w formie symetrycznych dachów wysokich, dwuspadowych lub wielopłaciowych z wykluczeniem dachów mansardowych i namiotowych, z wyraźnie zaakcentowaną kalenicą dachu głównego,</p> <p>b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 °-45 °,</p> <p>c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąty nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °.</p> <p>12) Kalenice dachu głównego należy sytuować równoległe do frontu działki budowlanej.</p> <p>13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym, brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub grafitowym, czarnym.</p> <p>14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>15) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>16) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>17) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:</p> <p>a) zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m²,</p> <p>b) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą.</p> <p>18) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
3MN	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</p> <p>4) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <p>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,</p> <p>c) ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>d) ogrodzeń.</p> <p>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,05.</p> <p>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,7.</p> <p>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 35%.</p> <p>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>9) Maksymalną szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 8m.</p>

	<p>10) Wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym.</p> <p>11) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>12) Zadaszenia zabudowy należy kształtować: a) w formie symetrycznych dachów wysokich, dwuspadowych lub wielopołaciowych z wykluczeniem dachów mansardowych i namiotowych, z wyraźnie zaakcentowaną kalenicą dachu głównego, b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 ° -45 ° c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąty nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 ° -45 °.</p> <p>13) Kalenice dachu głównego należy sytuować równolegle do frontu działki budowlanej.</p> <p>14) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub grafitowym.</p> <p>15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>16) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>17) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>18) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam: a) zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m², b) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą.</p> <p>19) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
1MN/U	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację: a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, lub b) jednego budynku usługowego, lub c) jednego budynku mieszkalno – usługowego.</p> <p>3) Dopuszcza się lokalizację ww. budynków jako budynki: wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej.</p> <p>4) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</p> <p>5) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) ciągów pieszych i rowerowych, d) ogrodzeń.</p> <p>6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej usta się w wielkości 0,05.</p> <p>7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,7.</p> <p>8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 35%.</p> <p>9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>10) Maksymalną szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego ustala się w wielkości 16m.</p>

	<p>11) Wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym.</p> <p>12) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>13) Zadaszenia zabudowy należy kształtować: a) w formie symetrycznych dachów wysokich, dwuspadowych lub wielopołaciowych z wykluczeniem dachów mansardowych i namiotowych, z wyraźnie zaakcentowaną kalenicą dachu głównego, b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30 °-45 °, c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąty nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25 °-45 °</p> <p>14) Kalenice dachu głównego należy sytuować równoległe do frontu działki budowlanej.</p> <p>15) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym.</p> <p>16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>17) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>18) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>19) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam: a) zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 2 m², b) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą.</p> <p>20) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
IU	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym: usługi użyteczności publicznej.</p> <p>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</p> <p>3) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) ciągów pieszych i rowerowych, d) ogrodzeń.</p> <p>4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.</p> <p>5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 1,3.</p> <p>6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.</p> <p>7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.</p> <p>8) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m.</p> <p>9) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>10) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25o-45o lub dachy płaskie.</p>

	<p>11) Ustala się możliwość realizacji poddasza użytkowego w ostatniej kondygnacji.</p> <p>12) Rodzaj i kolorystyka dachu (nie dotyczy dachów płaskich) – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym i czarnym.</p> <p>13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>15) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>16) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam: a) zakaz umieszczania na ogrodzeniach reklam, o powierzchni przekraczającej 1 m², b) dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na każdą firmę prowadzącą odrębną działalność gospodarczą.</p> <p>17) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
1ZU, 2ZU, 3ZU	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.</p> <p>2) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, b) ciągów spacerowych, c) ścieżek rowerowych, d) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji takich jak place zabaw, boiska oraz innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji przeznaczenia terenu.</p> <p>3) W zależności od potrzeb należy dokonywać uzupełnień zieleni niskiej, średniej i wysokiej.</p> <p>4) Tereny mogą być wykorzystane do polepszenia warunków zagospodarowania sąsiednich terenów, pod warunkiem wykorzystania przedmiotowych terenów zgodnie z ustaleniami planu.</p>
4ZU	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.</p> <p>2) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, b) ciągów spacerowych, c) ścieżek rowerowych, d) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji przeznaczenia terenu. e) ogrodzeń działek budowlanych.</p> <p>3) W zależności od potrzeb należy dokonywać uzupełnień zieleni niskiej, średniej i wysokiej.</p>
1WS	<p>1) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód powierzchniowych.</p>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

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

1. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń i zadrzewień w pasie terenu o szerokości 11m, tj. po 5,5m w obie strony od osi linii średniego napięcia 15kV.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznych gestorowi sieci w celach eksploatacyjnych i remontowych w rozumieniu przepisów budowlanych.

3. Zezwala się na przebudowę istniejących linii napowietrznych i kablowych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

4. W przypadku przebudowy, skablowania linii średniego napięcia i poprowadzenia ich w terenach dróg publicznych oraz na terenach nowoprojektowanych i istniejących dróg wewnętrznych, przestają obowiązywać ustalenia planu z § 9 ust. 1.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 500 m² - dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

3. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniowo – usługową ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

4. Ustala się możliwość bilansowania terenów oznaczonych symbolem 1MN/U z terenami 1ZU oraz 2MN z terenami 2ZU i 3ZU w celu uzyskania minimalnej powierzchni działki budowlanej, pod warunkiem wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi piesze.

a)

Oznaczenia terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KD(G)	Droga wojewódzka	G 1 x 2	25 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
3KD(L)	Droga powiatowa	L 1 x 2	12 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
2KD(D)	Droga gminna	D 1 x 2	min. 12 m
1KDW, 3KDW,	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	-	min. 8 m
2KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	-	min. 6 m

b) Ustala się, że droga oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD(D) nie ma skrzyżowania z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD(G).

c) Ustala się zakaz lokalizowania nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD(G)

2. Miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na przedmiotowej nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, wg niżej ustalonych min. wskaźników:

a)

Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 lokal mieszkalny	2
Pensjonaty i budynki zamieszkania zbiorowego	10 łóżek	6
Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Biura, urzędy, poczty, banki	100m ² powierzchni użytkowej	3
Inne niż wymienione wyżej budynki usługowe	100 m ² powierzchni użytkowej usług	4

b) W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.

3. Systemy infrastruktury technicznej.

- a) W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- b) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej
- c) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- d) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
- e) Ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.
- f) Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dróg i działek budowlanych, na teren nieutwardzony działek budowlanych (alternatywnie dopuszcza się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego). Wody opadowe z placów utwardzonych należy podczyszczać w piaskownikach i separatorach przed wprowadzeniem ich do rowów melioracyjnych.
- g) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- h) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej i sieci telekomunikacyjnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, wewnętrznych i ciągach pieszych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci na terenach oznaczonych symbolem ZU oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- i) Na terenach dróg publicznych klasy głównej dopuszcza się roboty budowlane sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
- j) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
- k) Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszych oraz na terenach oznaczonych symbolami: 1ZU i 2ZU. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn na terenach oznaczonych symbolem ZU oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- l) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- m) Sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.
- n) W zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
- b) wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów.

5. W granicach planu ustala się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na terenie własnej działki.

6. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem, olejem nisko siarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych, energią elektryczną lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy urządzenia nie przekraczających 100kV;
- b) ww. rozwiązaniach indywidualnych, należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosować do ich spalania urządzenia charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności.

7. Zgodnie z właściwym rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego do ustawy prawo wodne teren w granicach planu objęty jest aglomeracją Zalewo. Odprowadzenie ścieków przez przyłączenie działek do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni znajdującej się poza obszarem opracowania powinno nastąpić do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

8. W granicach planu ustala się następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) sieci wodociągowe,
 b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 c) sieci kanalizacji deszczowej.

9. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: 1U, 2KD(D) stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: 1KD(G), 3KD(L) stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 1. W graniach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2MN, 3MN	30
1MN/U	30
1U	30
1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU	30
1WS	30
1KD(G)	30
2KD(D)	30
3KD(L)	30
1KDW, 2KDW, 3KDW	30

2. Stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy.

§ 14. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Iwona Parzyszek

RYSunEK MIEJSOWEGO PLANU Zagospodarowania Przestrzennego dla FRAGMENTU MIASTA ZALEWO OBEJMujĄcego DZIAŁki GRuntu POŁOżONE W OBREBIE GEODEZYJNYM ZALEWO

SKALA 1: 2000

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/34/15 Rady Miejskiej w Zalewie, z dnia 25 lutego 2015 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia

Oznaczenia:

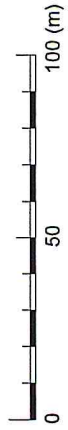
- GRANICE PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓżNYM PRZEznACZENIU LUB ZASADACH Zagospodarowania
- Nieprzekraczalne Linie Zabudowy
- Obowiązujące Linie Zabudowy
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy ochrony ekspozycji

Przeznaczenie terenów na cele:

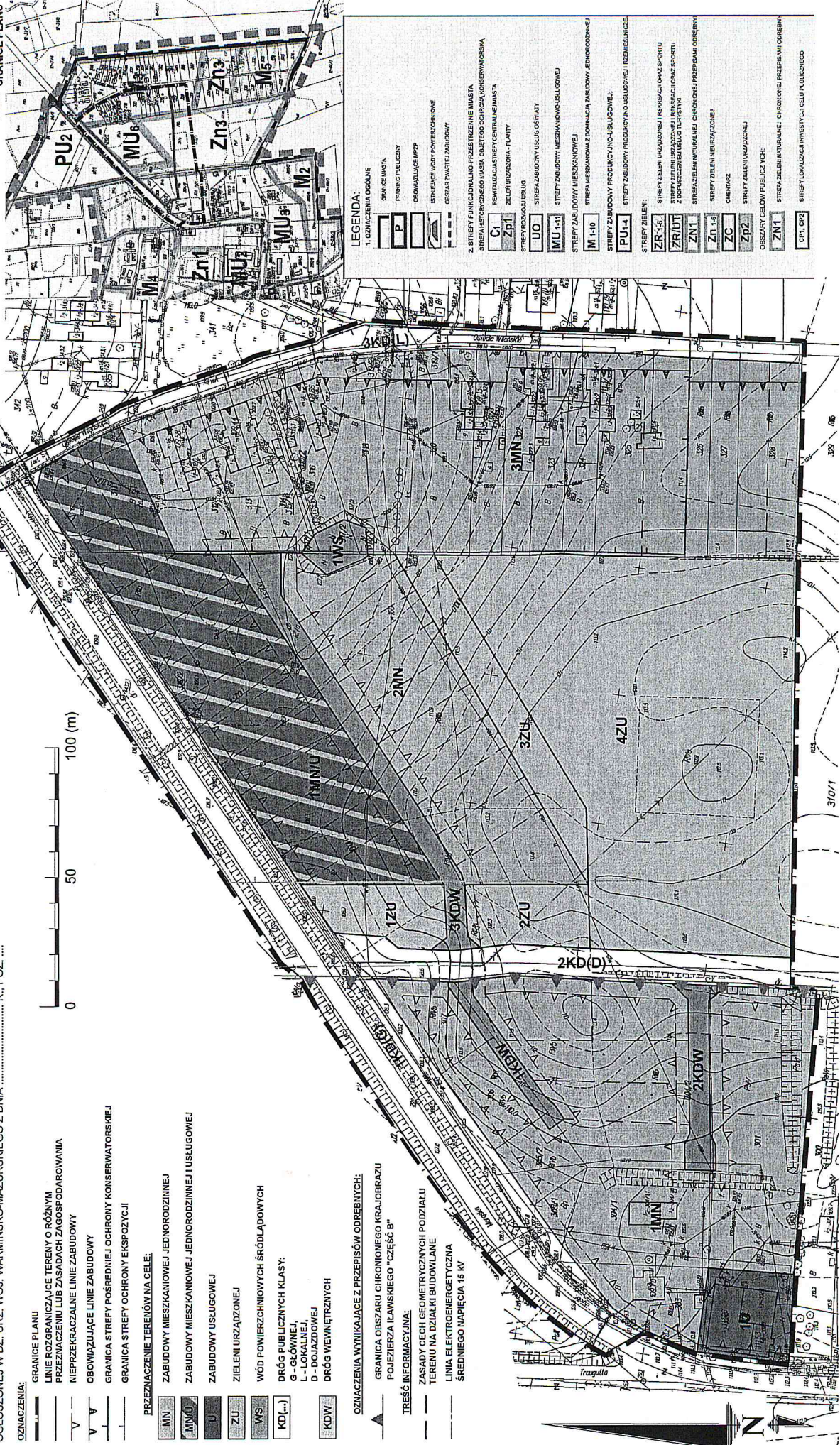
- MN** — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNO** — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej
- U** — zabudowy usługowej
- ZU** — zieleni urządzonej
- WS** — wód powierzchniowych śródlądowych
- KD(„)** — dróg publicznych klasy:
 - G - Główna,
 - L - Lokalnej,
 - D - Dojazdowej
- KDW** — dróg wewnętrznych

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- ▲ — Granica obszaru chronionego krajobrazu powierzchniowego "Część B"
- — — Treść informacyjna
- — — Zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane
- — — Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego MIASTA I Gminy Zalewo



- LEGENDA:
1. Oznaczenia ogólnie:
- P** — Granice miasta
 - P** — Parking publiczny
 - — — — Graniczyliki MPZP
 - — — — Istniejące wody powierzchniowe
 - — — — Obszar ewentualnej zabudowy
2. Strefy funkcjonalno-przeznaczenia miasta
- Ci** — Strefa historyczno-urbanistycznego ośrodka administracyjnego
 - Zp1** — Rewitalizacja strefy centralnej miasta
 - Zp1** — Zielony urządzeniowy - plany
 - UO** — Strefa usługowa usług obywateli
 - MU 1-4** — Strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - M 1-10** — Strefy zabudowy mieszkalno-usługowej
 - PU 1-4** — Strefy zabudowy produkcyjno-usługowej
 - PU 1-10** — Strefy zabudowy produkcyjno-usługowej / rekreacyjnej
 - ZR 1-4** — Strefy zieleni (rekreacyjnej i rekreacyjno-sportowej)
 - ZR 1-10** — Strefy zieleni (rekreacyjnej i rekreacyjno-sportowej)
 - ZN 1-4** — Strefy zieleni (rekreacyjnej)
 - ZN 1-10** — Strefy zieleni (rekreacyjnej)
 - ZC** — Obszar cieków publicznych
 - Zp2** — Strefa zieleni naturalnej - chronionego przebiegiem cieków
 - ZN1** — Strefa zieleni naturalnej - chronionego przebiegiem cieków
 - CP1, CP2** — Strefy lokalizacji inwestycji celu publicznego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/34/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 25 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015r., poz. 199) Rada Miejska w Zalewie postanawia, co następuje:

§ 1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą:

- 1) Roboty budowlane dróg publicznych gminnych;
- 2) Roboty budowlane sieci wodociągowej;
- 3) Roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) Roboty budowlane sieci kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

§ 3. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Iwona Parzyszek

