

z dnia 31 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina 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 (jednolity tekst: Dz.U. z 2018r. poz. 1945) i art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Zgodnie z uchwałą Nr XL/257/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 29 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, którego granice zostały wyznaczone przez załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zwany dalej planem „Plan - Rucewo”, który składa się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, który jest załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 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. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne,
- 2) Rozdział II – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) Rozdział III – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) Rozdział IV – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział V – Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania;
- 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 7) Rozdział VII - Przepisy końcowe.

4. Informacje ogólne dotyczące planu:

- 1) Łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 15,4 ha;

§ 2. 1. Definicje użytych pojęć:

- 1) **dach stromy o symetrycznych katach nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia minimum 22°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy i balkonów;
- 2) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 3) **obiekt pomocniczy** – obiekt budowlany 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) **przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu;

- 5) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu;
- 6) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie obiektu budowlanego z możliwością wycofania w głąb działki – dotyczy głównych ścian obiektu;
- 9) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.;
- 10) **wysokość zabudowy** – liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy (nie dotyczy kominów i masztów zlokalizowanych na dachu). Powyższa definicja nie dotyczy: masztów i wież telefonii komórkowej, wież przekaźnikowych, słupów energetycznych itp.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

§ 3. 1. W granicach opracowania planu występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB280005;
- 2) Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego;
- 3) Obszar Natura 2000 – Ostoja Iławska PLB280053 – obszar opracowania graniczy;

2. Dla ustalonych form przyrody obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

4. Należy użytkować teren nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.

5. Należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji z infrastrukturą techniczną i drogową lub/i naprawy w przypadku zniszczenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych.

6. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia.

7. Wody opadowe zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

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

9. Tereny rolne graniczące ze strefami wodnymi należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.

10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
- 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
- 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 4. 1. W granicach planu miejscowego wyznacza się 3 strefy ochrony archeologicznej (nr 64, 65 i 68):

- 1) W miejscu wyznaczonych stref archeologicznych ustala się obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję archeologicznych badań wykopaliskowych;
- 2) W miejscu wyznaczonych stref ochrony archeologicznej obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody właściwego terenowo Konserwatora Zabytków, który każdorazowo

określi inwestorowi, w drodze decyzji zakres niezbędnych do wykonania wyprzedzających inwestycję archeologicznych badań wykopaliskowych zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5. Ustala się następujące zasady obsługi:

1. energia elektryczna:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę napowietrznych lub podziemnych sieci energetycznych nn i SN (niskiego i średniego napięcia), z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych;

2. telekomunikacja:

1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną i teletechniczną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych;

3. zaopatrzenie w wodę:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia;

2) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych na całym obszarze planu;

3) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:

1) indywidualne systemy odprowadzenia ścieków w oparciu o zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków do czasu budowy zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

2) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne i systemy;

6. gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami

7. system melioracji: należy zachować system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub/i naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;

8. obsługa komunikacyjna:

1) w oparciu o istniejące lub nowe układy drogowe, na podstawie istniejących lub projektowanych zjazdów z dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się przebudowę dróg oraz budowę i przebudowę zjazdów;

4) drogi pożarowe – należy przewidzieć utworzenie takich dróg jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy;

5) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty pojazdu ustala się:

a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi od 6 do 15;

b) 2 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40;

c) 3 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 41-100;

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 6. 1. Celem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) rewaloryzacja istniejącego siedliska rolniczego wraz z adaptacją i rozwojem istniejących funkcji publicznych;
- 2) wprowadzenie unormowań prawnych umożliwiających zgodne z prawem lokalizowanie przedsięwzięcia w terenie;
- 3) ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy;

- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;

2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

- 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej, ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – 01.UP.;
- 2) tereny obsługi turystyki wodnej - 02.UTW.;
- 3) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - 03.ZP.;
- 4) tereny leśne: 04.ZL.;
- 5) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: 05.R/RM.; 06.R/RM.;
- 6) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa: 07. KD-D.;
- 7) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: 08.KDW.

3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny elementarne o różnych funkcjach;
- 2) funkcje terenów elementarnych;
- 3) granice terenu objętego planem;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) uwarunkowania przyrodnicze;
- 6) uwarunkowania kulturowe.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) podziały geodezyjne:

- a) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
- b) dopuszcza się w każdym terenie elementarnym wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej;
- c) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

2) zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) 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;
- b) reklamy wolnostojące – zakaz lokalizacji;
- c) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: nakaz zastosowania od dróg publicznych ogrodzeń nie wyższych niż 1,5 m, ażurowych lub siatki podsadzanej żywoplotem,
- d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy;
- e) obiekty tymczasowe: nie ustala się;
- f) obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady – nie ustala się.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **01.UP** – o łącznej powierzchni 6,68 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej, ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna, itp. wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) uzupełniające – nie ustala się;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m² o froncie minimalnym o szerokości 40 m;
- 3) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 4 m;
- 5) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zamieszkania zbiorowego na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- 3) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 15,0m;
- 5) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- 8) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 10) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 11) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- 12) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogijazdowej lub wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 15) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 16) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej, 1 mp / na 1 mieszkanie,

17) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%

18) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: 02.UTW – o łącznej powierzchni 0,1000 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny funkcji usług obsługi turystyki wodnej tj. przystań wraz z stacją wodną oraz niezbędna infrastruktura;
- 2) uzupełniające -- nie ustala się;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- 2) dopuszcza się budowę jednego budynku do obsługi turystyki wodnej – stacji wodnej;
- 3) dopuszcza się odtworzenie dawnego kanału wodnego i zagospodarowanie jego brzegów dla potrzeb turystyki wodnej;
- 4) podział na nowe działki nie mniejsze niż wydzielone zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 5) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjnych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- 6) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 7) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 8) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- 9) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 11) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 12) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej,
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- 14) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.

§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 03.ZP – o łącznej powierzchni 0,5897ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny zieleni parkowej nieczynnego cmentarza i dawnego założenia parkowego jako cel publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i rekreacyjna jako cel publiczny;
- 3) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się;
- 4) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjnych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) należy zachować i poddać rewaloryzacji istniejący historyczny układ cmentarza;
- 2) należy dokonać rewaloryzacji pozostałej części terenu wykorzystując istniejące drzewa w celu stworzenia swobodnej kompozycji z miejscami do rekreacji i sportu;
- 3) należy zachować istniejącą zielenią wysoką;
- 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z obsługą terenu;

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy (w tym nagrobki): maksymalnie 15%;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się;
- 3) wskaźniki zabudowy: nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne;
- 5) min powierzchnia biologicznie czynna – 85%;

§ 10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami : 04.ZL – o łącznej powierzchni 0,3564 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny leśne;
- 2) uzupełniające: nie dotyczy;
- 3) tymczasowe – nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne: gospodarka drzewostanem zgodnie z operatem urządzeniowym lasu;

3. Wskaźniki zabudowy - nie ustala się;

§ 11. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: 05.R/RM – o łącznej powierzchni 6,4306 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) tymczasowe: nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10000 m²;
- 3) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana naturalnej rzeźby terenu będzie minimalna;
- 4) dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej w sąsiedztwie drogi wewnętrznej 07.KDW;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dodatkowej drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;

- 6) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto działalność prowadzona w obiektach inwentarskich, gospodarczych nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności przez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) siedlisko rolnicze powinno składać się z min 2 budynków;
- 2) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 3) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku głównego: maksymalnie 10,0m;
- 6) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- 7) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli: maksymalnie 15,0 m;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- 10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 11) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 12) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej 07.KDW w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 17) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 18) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1mp / pokój;
- 19) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- 20) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§ 12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: 06.R/RM– o łącznej powierzchni 1,3620 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;

3) tymczasowe: nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

1) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;

2) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana rzeźby terenu będzie minimalna;

3) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m²;

4) dla terenu ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

5) na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto działalność prowadzona w obiektach inwentarskich, gospodarczych nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności przez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

3. Wskaźniki zabudowy:

1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;

2) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;

3) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;

4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy budynku głównego: maksymalnie 10,0m;

6) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;

7) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli: maksymalnie 15,0 m;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;

10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

11) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;

12) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:

a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;

b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;

13) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

14) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;

15) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej 07.KD-D w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;

16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;

17) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;

18) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1mp / pokój;

19) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;

20) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§ 13. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 07. KDW – o łącznej powierzchni 0,6010 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych o kategorii drogi dojazdowej;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) tymczasowe – nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę zjazdów;
- 5) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa.

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 07. KDW – o łącznej powierzchni 0,0377 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) tymczasowe – nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 4,0 m;
- 2) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

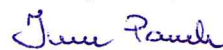
Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości dla terenów o numerach: 01.UP; 02.ZP; 03.ZL; 04.R/RM; 05.R/RM; 06.KDW; 07.KDW - ustala się stawkę 0%;

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Iwona Parzyszek