

**UCHWAŁA NR XI/79/15
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 24 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo
w obrębie geodezyjnym Kupin.**

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo w obrębie geodezyjnym Kupin, 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 XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XLV/354/14 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo w obrębie geodezyjnym Kupin.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele U – zabudowy usługowej.

4. Rysunek planu zawiera jako treść informacyjną, oznaczenie: droga publiczna powiatowa, droga gminna.

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

§ 3. Ustala się następujące objaśnienia pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) 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 1,0m, 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,
- 7) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami

przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²; 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,

- 8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- 9) szyld - za szyld uważa się jednostronny, płaski lub dwustronny zamontowany na wysięgniku prostym do elewacji budynku, znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informacje o rodzaju prowadzonej działalności,
- 10) reklama - za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będące szyldami. Nie uznaje się za reklamę: nazw obiektu lub funkcji, informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Przeznaczenie terenu na cele:	
IU	zabudowy usługowej

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

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

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło,
- 2) 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:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem U – jak dla terenów pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) Na przedmiotowym obszarze ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
- 3) Dla lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ochrony środowiska.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

Na terenie planu nie występują obiekty podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie i opiece nad zabytkami.

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

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
IU	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w szczególności usługi użyteczności publicznej. 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji, zabudowa gospodarcza i garażowa. 3) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

	<p>b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowego terenu, c) ciągów pieszych i rowerowych, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń.</p> <p>4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,01.</p> <p>5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,3.</p> <p>6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 30%.</p> <p>7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 50%.</p> <p>8) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 10 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20 ° -45 °.</p> <p>11) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</p> <p>12) 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>13) 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>14) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiorę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>15) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam: a) ustala się układ nośników prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, a linią zabudowy, b) zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam, o powierzchni przekraczającej 3 m².</p> <p>16) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
--	--

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

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

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.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U z drogi publicznej powiatowej za pośrednictwem drogi gminnej przyległej do ww. terenu.

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

Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Pensjonaty i budynki zamieszkania zbiorowego	10 łóżek	6
Biura, urzędy, poczty, banki	1000m ² powierzchni użytkowej	30
Szkoły i budynki oświaty	100 zatrudnionych	30
Inne niż wymienione wyżej budynki usługowe	100 m ² powierzchni użytkowej	4

3. Systemy infrastruktury technicznej.

- 1) 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.
- 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 3) 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.
- 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 5) Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dróg i działek budowlanych, przez przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem wymaganych przepisami prawa wodnego i ochrony środowiska piaskowników i separatorów. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych 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.
- 6) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 7) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej na terenie planu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 9) Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- 10) Dopuszcza się dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- 11) Dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

5. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na terenie własnej działki,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przyłącza gazowe należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

6. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się rozwiązania indywidualne, pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności; dopuszcza się rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną, lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kV.

7. 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:

- 1) sieci wodociągowe,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej.

8. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolem 1U stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W graniach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

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

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1U	1

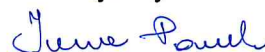
2. Stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Iwona Parzyszek

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALEWO W OBREMBIE GEODEZYJNYM KUPIN

SKALA 1: 1000

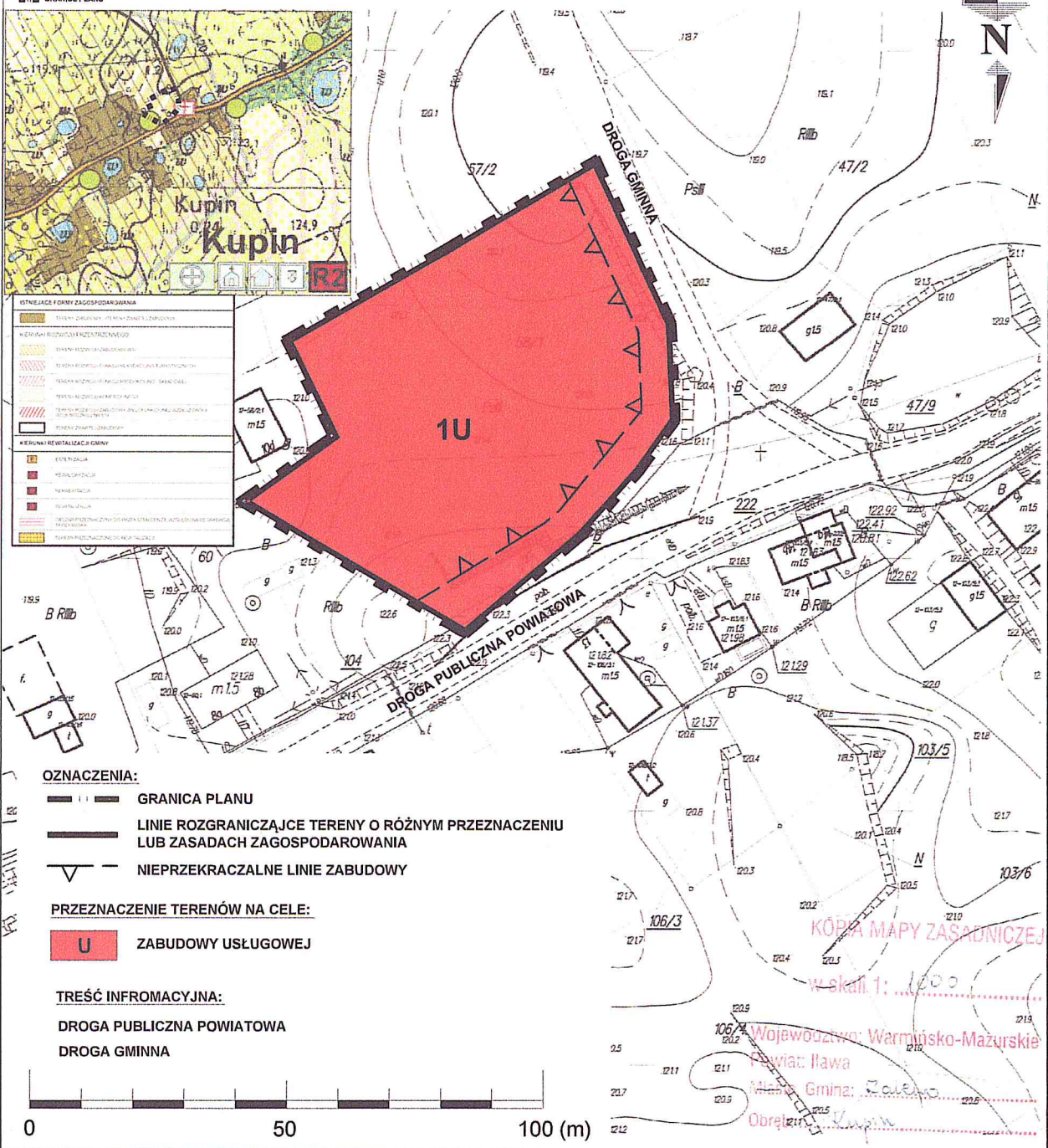
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/79/15 RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R.
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO Z DNIA R., POZ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALEWO

■■■■ GRANICE PLANU



ISTNIĄCE I DROGI ZAGOSPODAROWANIA	
[Symbol]	TERENY ZAGOSPODAROWANIA ZWISZAJĄCE SIĘ
[Symbol]	KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
[Symbol]	TERENY WZROSTAJĄCE
[Symbol]	TERENY ROZWOJU WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
[Symbol]	TERENY ROZWOJU WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
[Symbol]	TERENY ROZWOJU WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
[Symbol]	TERENY WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
[Symbol]	TERENY WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
[Symbol]	TERENY WYKORZYSTYWANIA TERENÓW
KIERUNKI REWITALIZACJI TERENÓW	
[Symbol]	WZROSTAJĄCE
[Symbol]	WYKORZYSTYWANIE
[Symbol]	WYKORZYSTYWANIE
[Symbol]	WYKORZYSTYWANIE
[Symbol]	WYKORZYSTYWANIE
[Symbol]	WYKORZYSTYWANIE



OZNACZENIA:

- ■ — ■ —** GRANICA PLANU
- — — — —** LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▽ —** NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- U ■** ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- DROGA PUBLICZNA POWIATOWA**
- DROGA GMINNA**

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
w skali 1: 1000
Województwo: Warmińsko-Mazurskie
Powiat: Iława
Miejscowość: Gmina: Zalewo
Obręb: Kupin

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/79/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 24 czerwca 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 sieci wodociągowej,
- 2) roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) 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 budżetowych gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Iwona Parzyszek