

**UCHWAŁA NR XIII/81/19
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 25 września 2019 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 z późn. zm.) 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 2019r., poz. 506 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Zalewa 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. 16,1574 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) Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego;
- 2) Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB280005;
- 3) Obszar Natura 2000 – Ostoja Iławska PLB280053 – obszar opracowania graniczy;

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

~~3. 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.~~

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

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

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

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

8. 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. Obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych:

- 1) cmentarz historyczny;
- 2) cmentarz historyczny podlega ochronie, wszelkie działania na tym terenie winny przebiegać zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;

2. Obiekty lub strefy ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:

- 1) strefa ochrony archeologicznej nr 64;
- 2) strefa ochrony archeologicznej nr 65;

3) strefa ochrony archeologicznej nr 68;

4) w miejscu wyznaczonych stref archeologicznych obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;

3. W granicach planu znajdują się relikty parku podworskiego, który przewiduje się do rewaloryzacji – szczególne warunki zapisano w § 10.

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 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych;

2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne źródła energii;

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. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

3. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

- 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej dla bezdomnych itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **01.UP.**;
- 2) tereny usług turystyki z możliwością wprowadzenia usług publicznych, jako celu publicznego tj. ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **02.UT/UP.**;
- 3) tereny obsługi turystyki wodnej - **03.UTW.**;
- 4) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - **04.ZP.**;
- 5) tereny leśne: **05.ZL.**;
- 6) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: **06.R/RM.**; **07.R/RM.**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **08.KDW**; **09.KDW.**

4. 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) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy;
- 6) uwarunkowania przyrodnicze;
- 7) uwarunkowania kulturowe.

5. 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 o powierzchni 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 żywopłotem,
 - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy;
 - e) obiekty tymczasowe: nie ustala się;
- 3) 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 0,2789 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- b) uzupełniające – nie ustala się;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zagospodarować teren jako jednorodną całość pod względem architektonicznym;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m² o froncie minimalnym o szerokości 40 m;
- c) 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:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub zespół budynków ze sobą powiązanych;
- b) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych na cele mieszkalne dla pensjonariuszy jako wolnostojące obiekty lub w zespole zabudowy (do 4 lokali w jednym obiekcie);
- c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 9,0 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki ceramicznej, słomy lub drewna;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały w odległości 12,0 m od krawędzi lasu;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- q) 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,
- r) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
- s) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **02.UT/UP** – o łącznej powierzchni 5,10 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny usług turystycznych lub/i 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;
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa, zagroda rolnicza;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa oparta o układ historycznego folwarku z wewnętrznym placem jednorodnym pod względem architektonicznym zespołem;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m² o froncie minimalnym o szerokości 50 m;
- c) 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:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub zespół budynków ze sobą połączonych w nawiązaniu do historycznego układu folwarku;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 12,0m;
- e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 11,0 m;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;

- h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- p) 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,
- q) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- r) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.

§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **03.UTW** – o łącznej powierzchni 0,77 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- b) dopuszcza się budowę jednego budynku do obsługi turystyki wodnej – stacji wodnej;
- c) dopuszcza się odtworzenie dawnego kanału wodnego i zagospodarowanie jego brzegów dla potrzeb turystyki wodnej;
- d) podział na nowe działki nie mniejsze niż wydzielone zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- e) 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:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 11,0m;
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- i) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- j) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/na każde 100m² powierzchni usługowej,
- m) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6.

§ 10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **04.ZP** – o łącznej powierzchni 0,59ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zieleni parkowej w tym nieczynnego cmentarza w ramach dawnego założenia parkowego, dopuszcza się realizację inwestycji jako cel publiczny;
- b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i rekreacyjna jako cel publiczny;
- c) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) należy zachować i poddać rewaloryzacji istniejący historyczny układ cmentarza;
- b) należy dokonać rewaloryzacji pozostałej części terenu wykorzystując istniejące drzewa w celu stworzenia swobodnej kompozycji z miejscami do rekreacji i sportu;
- c) należy zachować istniejącą zielenią wysoką;
- d) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z obsługą terenu;
- e) 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:

- a) powierzchnia zabudowy (w tym nagrobki): maksymalnie 15%;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się;
- c) wskaźniki zabudowy: nie ustala się;
- d) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne;
- e) min powierzchnia biologicznie czynna – 85%;

§ 11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami : **05.ZL** – o łącznej powierzchni 0,3564 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny leśne;
- b) uzupełniające: nie dotyczy;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

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

3) Wskaźniki zabudowy - nie ustala się;

§ 12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **06.R/RM** – o łącznej powierzchni 5,96 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze;
- b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
- c) tymczasowe: nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10000 m²;
- c) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana naturalnej rzeźby terenu będzie minimalna;
- d) 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;
- e) 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:

- a) siedlisko rolnicze powinno składać się z min 2 budynków;
- b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- c) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- g) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;

- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi i wewnętrzne;
- r) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§ 13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **07.R/RM** – o łącznej powierzchni 1,37 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze;
- b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
- c) tymczasowe: nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;
- b) nową zabudowę należy lokalizować w miejscu, w którym zmiana rzeźby terenu będzie minimalna;
- c) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m²;
- d) 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;

e) 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:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- c) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- f) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0 m;
- g) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 12,0 m;
- h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;

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

m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni dachówki lub w kolorze słomy lub drewna;

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

o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;

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

q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;

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

s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;

t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **08. KDW** – o łącznej powierzchni 0,4974ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;

b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

c) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;

d) dopuszcza się budowę zjazdów;

e) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **09. KDW** – o łącznej powierzchni 0,0381 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;

c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 4,0 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;

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 16. 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:

a) dla 01.UP; 04.ZP; 05.ZL - ustala się stawkę 1%;

b) 02.UT/UP ; 03. UTW – ustala się stawkę 15%.

c) 06.R/RM; 07.R/RM; 08.KDW; 09.KDW – ustala się stawkę 5%;

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



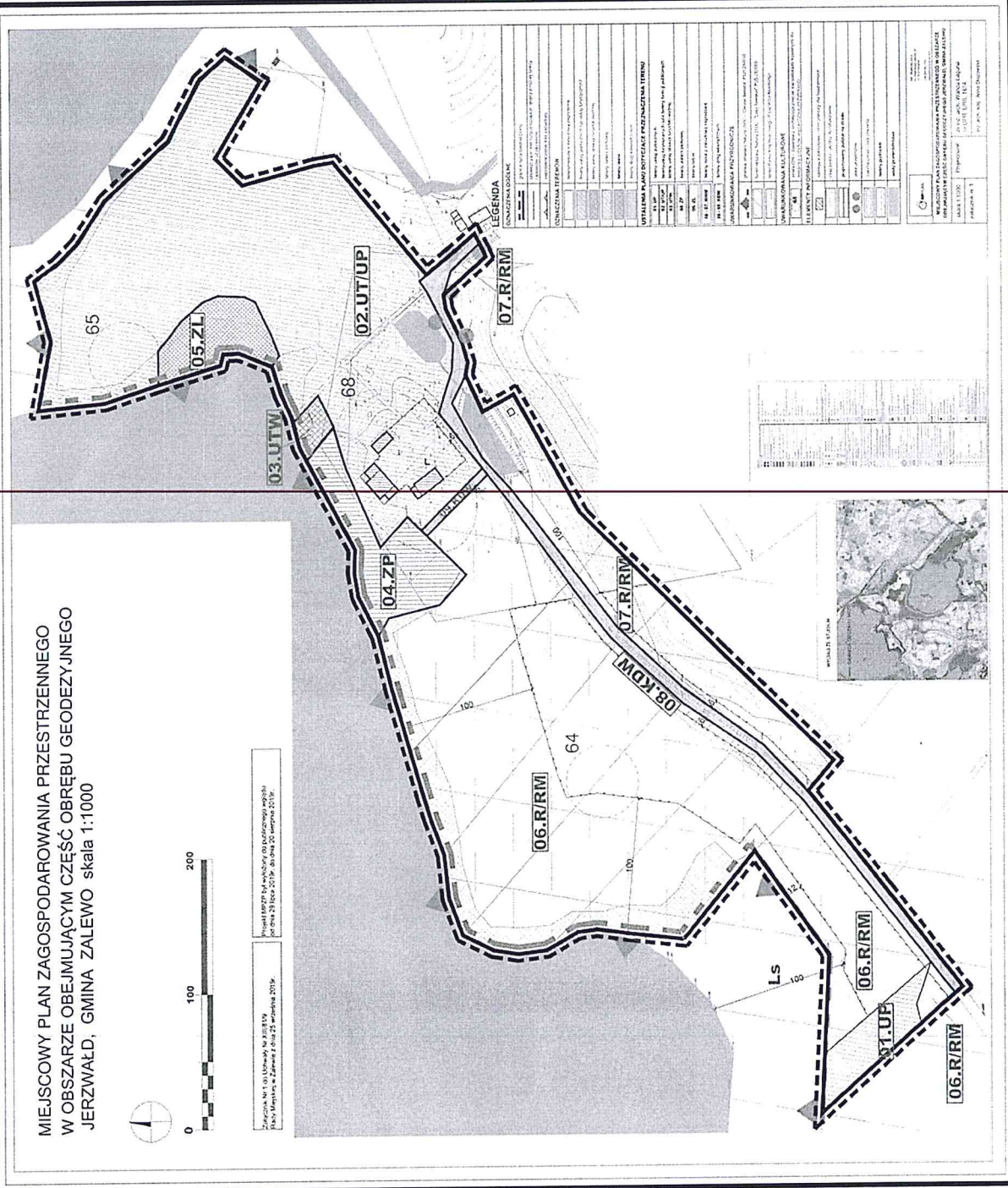
Jan Lichacz

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO
JERZWAŁD, GMINA ZALEWO skala 1:1000**



Projektant: **BIURO STUDIÓW I PROJEKTÓW ARCHITEKTURA I INŻYNIERIA**
ul. Piłsudskiego 10, 10-100 Kalisz
Kalisz, ul. Piłsudskiego 10, 10-100 Kalisz, tel. 71 374 22 22, e-mail: biuro@bipk.pl

Plan miejscowy uchwalony przez Radę Miejską w dniu 25 września 2019 r.



LEGENDA
OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICZNA OGRANICZENIA
	DRUGA
	TOROWISKO
	WODNA
	ZIELONOŚĆ
	SIŁKOPRZEWODNIA
	GRANICZNA OGRANICZENIA
	DRUGA
	TOROWISKO
	WODNA
	ZIELONOŚĆ
	SIŁKOPRZEWODNIA

UWAGI

1. Plan miejscowy jest obowiązujący.
2. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
3. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
4. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.

UWAGI NA AMI DOKŁADZIE PRZESZKAZANEMU TERENU

1. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
2. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
3. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
4. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.

UWAGI NA AMI DOKŁADZIE PRZESZKAZANEMU TERENU

1. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
2. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
3. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
4. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.

UWAGI NA AMI DOKŁADZIE PRZESZKAZANEMU TERENU

1. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
2. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
3. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
4. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.

UWAGI NA AMI DOKŁADZIE PRZESZKAZANEMU TERENU

1. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
2. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
3. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.
4. Wszelkie zmiany w planie miejscowym mogą być dokonywane wyłącznie w drodze uchwały Rady Miejskiej.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina 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, który zakwalifikowano jako uwagę do w/w projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt.11 i 12 oraz art.18 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

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

Rada Miejska w Zalewie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, na wniosek Burmistrza Zalewa rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu gmina Zalewo nie posiada dróg publicznych;
 - b) Teren objęty opracowaniem jest częściowo uzbrojony w wodę i energię elektryczną.
 - c) Gmina nie będzie ponosiła skutków finansowych związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną.
-

Uzasadnienie do uchwały

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 przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały 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, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 16,15 ha i podzielony jest na 9 terenów elementarnych:

- 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej dla bezdomnych itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **01.UP.**;
- 2) tereny usług turystyki z możliwością wprowadzenia usług publicznych, jako celu publicznego tj. ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **02.UT/UP.**;
- 3) tereny obsługi turystyki wodnej - **03.UTW.**;
- 4) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - **04.ZP.**;
- 5) tereny leśne: **05.ZL.**;
- 6) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: **06.R/RM.**; **07.R/RM.**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **08.KDW.**; **09.KDW.**

Jako podstawowy cel planu przyjęto następujące zagadnienia:

- 1) Wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) Określenie obszarów rolnych wraz z terenami objętymi zakazem zabudowy;
- 3) Określenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz zachowania i rehabilitacji istniejącej;
- 4) Określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru Natura 2000 i innych obszarów na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) Określenia warunków ochrony dóbr kultury w tym stanowisk archeologicznych i ochrony substancji zabytkowej;
- 6) Określenie ograniczeń zabudowy i obszarów wyłączonych z zabudowy;
- 7) Określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej w tym dróg.

Na obszarze, który objęty jest uchwałą nie ma obowiązującego planu miejscowego.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym do składania uwag dotyczących projektu planu nie zostały złożone żadne uwagi.

Rada Miejska w Zalewie, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdziła 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.