

z dnia 25 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9,
obręb 2 Zalewo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLI/264/17 z dnia 19 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo, a także po analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo z dnia 24 czerwca 2015r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo uchwalonym Uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo, o powierzchni 0,36 ha, którego szczegółowe granice pokazano na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

3. W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 2) modernizacji – oznacza wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą od dróg i lasów, która wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych ogranicza pole lokalizacji budynku na działce budowlanej; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą wychodzić na odległość do 2,0m: balkony, tarasy, wejścia i schody do budynku, dachy i zadaszenia; linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, parkingów, ogrodzeń, małej architektury, sieci, urządzeń i budowni infrastruktury technicznej itp.;
- 4) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000;

- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm;
- 8) uchwałę – oznacza to niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 4. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) ~~stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym;~~
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

2. Wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów podlegających procedurze scalenia i podziału terenu. Nie ustala się także i warunków zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ze względu na jednorodne, w chwili sporządzania planu, prawa właściciela do nieruchomości objętej planem.

5. W planie nie ustala się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – teren pozostawiać w obecnym użytkowaniu do czasu realizacji inwestycji ustalonej planem.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu

Obowiązujące ustalenia na rysunku planu:

- 1) Oznaczenia liniowe:
 - a) granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) wymiarowanie;
- 2) przeznaczenie terenu (oznaczone kolorem i symbolami literowymi):
 - a) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U,
- 3) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - a) tereny infrastruktury technicznej na obszarze opracowania nie występują.

4) ustalenia dotyczące komunikacji publicznej:

a) tereny komunikacji na obszarze opracowania nie występują.

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi

Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Przeznaczenie dla terenów objętych planem

1. Główną funkcją planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, tj. obiekty gastronomiczne, hotelarskie z możliwością ich łączenia.

2. Funkcja towarzysząca:

Na obszarze planu funkcja towarzysząca nie występuje.

§ 9. Zasady ochrony ładu przestrzennego

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych terenów zawarte są w Rozdziale 2, ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Zasady sytuowania reklam, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów. Przyjmuje się ogólne zasady, które mają zastosowanie do wszystkich terenów wyznaczonych i określonych w granicach objętych planem:

- 1) dopuszcza się wyłącznie realizacje szyldów i tablic reklamowych dotyczących prowadzenia działalności na danym terenie;
- 2) lokalizacja od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. utworzono Obszar Chronionego Krajobrazu. Przedmiotowy teren położony jest w Otulinie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego A i B. wobec powyższego obowiązują na nim przepisy odrębne.

2. W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko oraz krajobraz przy projektowaniu zagospodarowania należy wprowadzić zieleń wysoką w postaci drzew mieszanych oraz dodatkowo wprowadzać zieleń izolacyjną w postaci ukształtowanego żywopłotu o wysokości minimum 60 cm npt. jak pokazano na rysunku planu, która będzie stanowiła naturalne ekrany akustyczne i wpłynie na poprawę warunków arosanitarnych;

3. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych do gruntu i wód powierzchniowych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) Przestrzenie publiczne na obszarze planu nie występują.

§ 12. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – zawarte są w ustaleniach szczegółowych §17.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się nieprzekraczalną linię dla zabudowy w stosunku do dróg:

- a) istniejącej, znajdującej się poza granicami planu - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren KDG,
- b) istniejącej, znajdującej się poza granicami planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg pozostałych (KDX)

2. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,6 m nad poziom terenu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie z drogi publicznej jak wskazano na rysunku planu.

Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w:

- 1) wodę z sieci komunalnej;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) sieci elektroenergetyczne;
- 5) sieci i światłowody telekomunikacyjne.

§ 15. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zawarte są w ustaleniach szczegółowych uchwały w §17.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Przeznaczenie terenów wyznaczone linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. W planie określa się tereny przeznaczone pod:

- 1) tereny zabudowy usługowej, tj. obiekty gastronomiczne, hotelarskie, w tym motel, pensjonat oznaczone symbolem U - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt.19 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii oraz innych urządzeń niż wyżej wymienione wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy większej niż 100 KW;
- 3) na całym obszarze planu zakaz funkcji przemysłowej, produkcji i usług uciążliwych, handlu wielkopowierzchniowego.

§ 17. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki maks. 70%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy do 2;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 15%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się minimalną wysokość zabudowy do najwyższego punktu na dachu (nie dotyczy wysokości kominów): 8,0m nad poziom terenu, wysokości budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do najwyższego punktu na dachu (nie dotyczy wysokości kominów): 14,0m nad poziom terenu stanowiącą akcent architektoniczny w postaci np. wieżyczki widokowej do 35% powierzchni obiektu, wysokości budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - c) ustala się wysokość obiektów do trzech kondygnacji,
 - d) ustala się dachy strome: mansardowe, naczółkowe i dwuspadowe oraz kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie dla wszystkich budowli od linii rozgraniczającej drogę klasy głównej (KDG) – 8,0 m,
 - b) nieprzekraczalne linie dla wszystkich budowli od linii rozgraniczającej drogi znajdujące się poza obszarem opracowania – 6,0 m,
- 4) podział terenu na działki budowlane: nie dopuszcza się;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu. Ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z:

- a) drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania, jak wskazano na rysunku planu;
- 6) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla:
- a) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 stanowisko na 5 - ciu zatrudnionych,
 - c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb,
 - d) na 5 stanowisk - 1 miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) dopuszcza się możliwość korzystania z parkingów znajdujących się poza obszarem opracowania.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja, ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

- 1) Obsługa komunikacyjna na obszarze opracowania odbywać się będzie poprzez projektowany zjazd z drogi publicznej mającej dostęp do drogi wojewódzkiej.

2. Infrastruktura techniczna

- 1) ustala zasady obsługi obszaru planu w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby gospodarcze realizowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) ścieki gospodarcze do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu,
 - e) ogrzewanie budynków własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).

§ 19. Stawka procentowa pobierana przez gminę na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak jest podstaw do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na to, że teren w granicach opracowania planu stanowi własność gminy.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

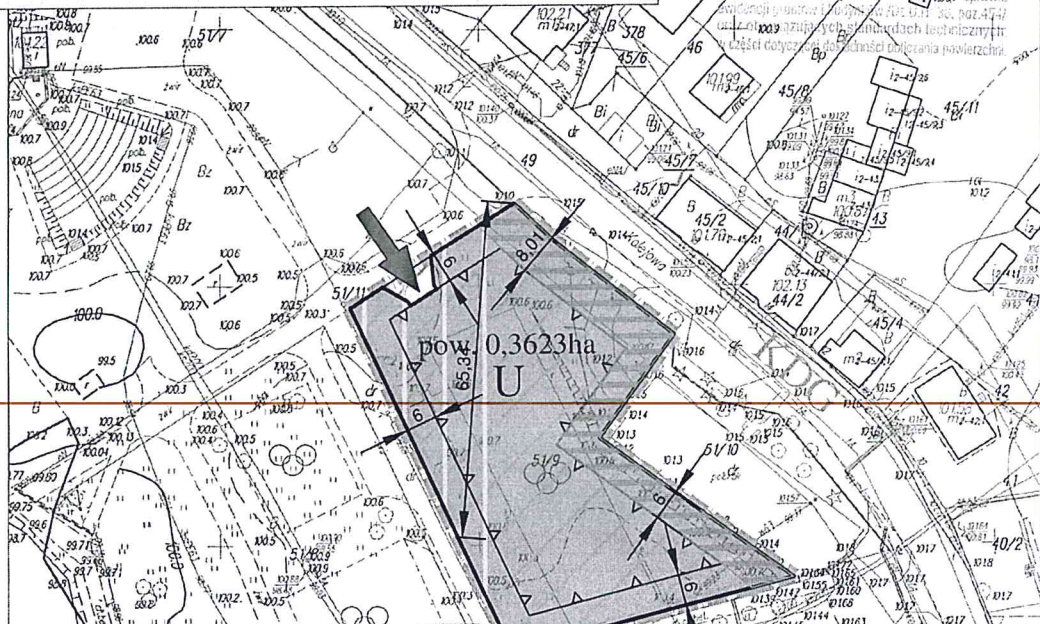
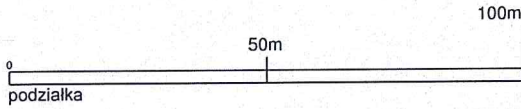
Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jan Lichacz

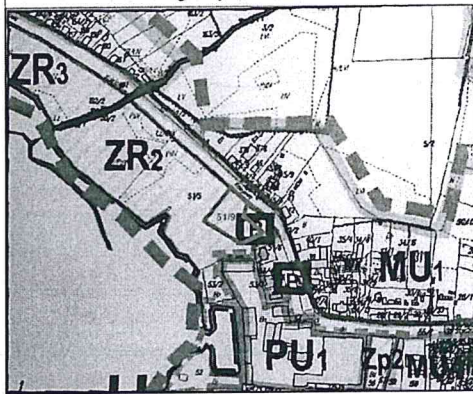
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁKI NR 51/9, OBRĘB 2 ZALEWO
- PROJEKT

SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIII/82/19
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 25 września 2019r.



wyrys ze Studium Uwarunkowań
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
gminy Zalewo



LEGENDA:

	1. STREFA FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNA
	MU1 - teren zabudowy mieszkaniowej
	PU1 - teren zabudowy usługowej
	ZR14 - teren zabudowy usługowej

LEGENDA:

	ZR1 - teren zabudowy mieszkaniowej
	ZR14 - teren zabudowy usługowej
	ZR2 - teren zabudowy mieszkaniowej
	ZR3 - teren zabudowy mieszkaniowej
	ZR4 - teren zabudowy usługowej
	ZR5 - teren zabudowy usługowej
	ZR6 - teren zabudowy usługowej
	ZR7 - teren zabudowy usługowej
	ZR8 - teren zabudowy usługowej
	ZR9 - teren zabudowy usługowej
	ZR10 - teren zabudowy usługowej
	ZR11 - teren zabudowy usługowej
	ZR12 - teren zabudowy usługowej
	ZR13 - teren zabudowy usługowej
	ZR14 - teren zabudowy usługowej
	ZR15 - teren zabudowy usługowej
	ZR16 - teren zabudowy usługowej
	ZR17 - teren zabudowy usługowej
	ZR18 - teren zabudowy usługowej
	ZR19 - teren zabudowy usługowej
	ZR20 - teren zabudowy usługowej
	ZR21 - teren zabudowy usługowej
	ZR22 - teren zabudowy usługowej
	ZR23 - teren zabudowy usługowej
	ZR24 - teren zabudowy usługowej
	ZR25 - teren zabudowy usługowej
	ZR26 - teren zabudowy usługowej
	ZR27 - teren zabudowy usługowej
	ZR28 - teren zabudowy usługowej
	ZR29 - teren zabudowy usługowej
	ZR30 - teren zabudowy usługowej
	ZR31 - teren zabudowy usługowej
	ZR32 - teren zabudowy usługowej
	ZR33 - teren zabudowy usługowej
	ZR34 - teren zabudowy usługowej
	ZR35 - teren zabudowy usługowej
	ZR36 - teren zabudowy usługowej
	ZR37 - teren zabudowy usługowej
	ZR38 - teren zabudowy usługowej
	ZR39 - teren zabudowy usługowej
	ZR40 - teren zabudowy usługowej
	ZR41 - teren zabudowy usługowej
	ZR42 - teren zabudowy usługowej
	ZR43 - teren zabudowy usługowej
	ZR44 - teren zabudowy usługowej
	ZR45 - teren zabudowy usługowej
	ZR46 - teren zabudowy usługowej
	ZR47 - teren zabudowy usługowej
	ZR48 - teren zabudowy usługowej
	ZR49 - teren zabudowy usługowej
	ZR50 - teren zabudowy usługowej
	ZR51 - teren zabudowy usługowej
	ZR52 - teren zabudowy usługowej
	ZR53 - teren zabudowy usługowej
	ZR54 - teren zabudowy usługowej
	ZR55 - teren zabudowy usługowej
	ZR56 - teren zabudowy usługowej
	ZR57 - teren zabudowy usługowej
	ZR58 - teren zabudowy usługowej
	ZR59 - teren zabudowy usługowej
	ZR60 - teren zabudowy usługowej
	ZR61 - teren zabudowy usługowej
	ZR62 - teren zabudowy usługowej
	ZR63 - teren zabudowy usługowej
	ZR64 - teren zabudowy usługowej
	ZR65 - teren zabudowy usługowej
	ZR66 - teren zabudowy usługowej
	ZR67 - teren zabudowy usługowej
	ZR68 - teren zabudowy usługowej
	ZR69 - teren zabudowy usługowej
	ZR70 - teren zabudowy usługowej
	ZR71 - teren zabudowy usługowej
	ZR72 - teren zabudowy usługowej
	ZR73 - teren zabudowy usługowej
	ZR74 - teren zabudowy usługowej
	ZR75 - teren zabudowy usługowej
	ZR76 - teren zabudowy usługowej
	ZR77 - teren zabudowy usługowej
	ZR78 - teren zabudowy usługowej
	ZR79 - teren zabudowy usługowej
	ZR80 - teren zabudowy usługowej
	ZR81 - teren zabudowy usługowej
	ZR82 - teren zabudowy usługowej
	ZR83 - teren zabudowy usługowej
	ZR84 - teren zabudowy usługowej
	ZR85 - teren zabudowy usługowej
	ZR86 - teren zabudowy usługowej
	ZR87 - teren zabudowy usługowej
	ZR88 - teren zabudowy usługowej
	ZR89 - teren zabudowy usługowej
	ZR90 - teren zabudowy usługowej
	ZR91 - teren zabudowy usługowej
	ZR92 - teren zabudowy usługowej
	ZR93 - teren zabudowy usługowej
	ZR94 - teren zabudowy usługowej
	ZR95 - teren zabudowy usługowej
	ZR96 - teren zabudowy usługowej
	ZR97 - teren zabudowy usługowej
	ZR98 - teren zabudowy usługowej
	ZR99 - teren zabudowy usługowej
	ZR100 - teren zabudowy usługowej

granicza terenu objętego opracowaniem projektu mpzp

STARSZY SPECJALISTA
Kopia mapy zasadniczej
2014.10
Z up. STAROSTY
Margarzty Cichońka
STARSZY SPECJALISTA
w Fotodolnym Ośrodku Edukacyjnym i Kulturowym

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

w skali 1:1000

Województwo: Warmińsko-Mazurskie
Powiat: Hława
Miasto, Gmina: Zalewo
Obręb: 2

LEGENDA:

	grunika uprawiania
	linie rozgraniczające o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren usług
	pas zieleni izolacyjnej
	projektowany szlak

INFORMACJE:

	obszar chronionego krajobrazu powiatu hławskiego
	rezerwa parku krajobrazowego powiatu hławskiego

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIII/82/19
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 25 września 2019r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo zgodnie z art. 18 ust. 1,2 i 3 oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo, gmina Zalewo.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Zalewo oraz o 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 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

Przy określeniu inwestycji, które należą do zadań własnych gminy uwzględniono:

I. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i koszt szacunkowy ich realizacji.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo, nie rodzi kosztów obciążających budżet gminy, zgodnie z załączoną prognozą skutków finansowych.

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Zalewie.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. z 2018r., poz. 1945 z późn zm.).

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 0,36 ha, którego granice wyznaczają: od strony północnej i zachodniej – droga gmina klasy pieszo – jezdnej, od strony wschodniej droga wojewódzka nr 519 oraz od południowej – tereny zabudowy usługowej.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń, urządzeń technicznych i budowli;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji usług uciążliwych,
 - b) obowiązku ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obligatoryjności zieleni wysokiej w postaci drzew mieszanych oraz zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu,
 - d) zapisów ochronnych dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, po oczyszczeniu odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) z uwagi na brak strefy ochrony krajobrazu kulturowego, nie ustala się zasad ich ochrony;
 - b) z uwagi na brak obiektów wpisanych do rejestrów zabytków i dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystanie terenów rozwojowych gminy, maksymalne wykorzystanie przestrzeni poprzez kontynuację istniejącej zabudowy;
- 7) prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia dotyczące zabezpieczenia przeciwpowodziowego, dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli;

- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu zasad ochrony ładu przestrzennego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasad ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie informacji na BIP Urzędu Miejskiego w Zalewie, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu go do publicznego wglądu;
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu;
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r., poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Zalewa ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 8 pism organów administracji i 0 wniosków od osób fizycznych, które po uprzednim rozpatrzeniu przez Burmistrza Zalewa zostały w całości uwzględnione.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia 30.05.2019r. do dnia 26.06.2019r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zalewie, ul. Częstochowska 8, 14-230 Zalewo. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż głównej drogi publicznej umożliwiającej maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny sportu i rekreacji,
- 3) Projekt w swym założeniu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo

W poprzedniej kadencji Rady Miejska w Zalewie podjęła Uchwałę Nr XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo. Z uwagi na powyższe nie zachodzą przesłanki, by dokonywać analiz dotyczących oceny aktualności studium na danym etapie.

Projektowane zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo”. Obszar planu znajduje się w strefie ZR2 – tereny zieleni wraz z możliwością rozwoju funkcji rekreacyjną - sportowej, w której dopuszcza się zabudowę usługową, rekreacyjną o charakterze sportowym.

Analizowany teren jest nie objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na ważny interes społeczny właściciela gruntów objętych planem Rada Miejska w Zalewie przystąpiła do opracowania planu - Uchwałą Nr XLI/264/17 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 51/9, obręb 2 Zalewo w dniu 19.04.2017r. celem przeznaczania go pod tereny zabudowy usługowej. Pozostali mieszkańcy wniosków nie wnieśli. Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedprojektowej do projektu planu.

Teren objęty planem jest użytkowany jako teren rekreacyjny. Są to grunty wyłączone z produkcji rolnej. Ze względu na bardzo dużą atrakcyjność, wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe, bardzo korzystne warunki do wypoczynku i rekreacji, stosunkowo dobrą dostępność komunikacyjną analizowany teren predysponowany jest do przekształcenia go pod usługi.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy dla zabudowy usługowej jest obiekt wolnostojący na działce w otoczeniu zieleni i z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej.

Analizy chłonności terenu wykazują niewielki obszar przeznaczony pod zabudowę, stąd też przy projektowaniu zagospodarowania ściśle się do tego odniesiono przeznaczając pod nową funkcję tereny do tego optymalne, zważając na rozliczne uwarunkowania i specyfikę rozpatrywanego obszaru, a w szczególności jego cechy środowiskowe.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie nie spowoduje strat dla budżetu gminy. Realizacja nowej zabudowy usługowej na terenie objętym planem jest ekonomiczna z punktu widzenia budżetu gminy, z uwagi na fakt wykorzystania już istniejącej infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż realizacja planu w okresie 10-cio letnim wygeneruje dochody do budżetu wyłączenie z podatków od nieruchomości.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna miasta Zalewa i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o przyjęciu inwestycji, ~~jednakże projekt miejscowego planu~~ może być zaakceptowany, również w przypadku, gdy inwestycja przyniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych. Wykazane nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem miejscowego planu wystąpią natychmiast po uchwaleniu i będą poniesione wyłącznie na sporządzenie planu. Gmina w okresie 10 lat nie poniesie innych wydatków, gdyż zakłada się, iż w okresie projekcji czasowej niniejszej prognozy skutków finansowych nie będą realizowane inwestycje w postaci budowy nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej. Istniejące wyposażenie terenu działki nr 51/9 w obrębie geodezyjnym 2 Zalewo w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, na dzień sporządzenia planu i prognozy finansowej jest wystraczające do realizacji założeń planu. Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie prognozy finansowej oceniono pozytywnie, gdyż plan umożliwia rozwój obszaru poprzez wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewnią ład przestrzenny, zwiększą atrakcyjność terenu, a przede wszystkim tworzy miejsce przyjazne mieszkańcom i turystom.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.