

z dnia 26 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, pod nazwą „Plan Urowo”.

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 miasta i gminy Zalewo – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.

2. Zgodnie z uchwałą nr XXV/172/16 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, 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 Urowo”, 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. 210,5 ha;
- 2) opracowaniem objęto tereny przeznaczone na rozwój turystyki i rekreacji w sąsiedztwie miejscowości Urowo.

§ 2. 1. Definicje użytych pojęć:

- 1) **dach stromy o symetrycznych kątach nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia minimum 22o, w którym kąty nachylenia połączy 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
- 9) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;

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 wraz z Otuliną Parku Krajobrazowego;
 - 2) Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB280005;
 - 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B).
2. Dla ustalonych form przyrody obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Należy użytkować teren nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.
 4. 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.
 5. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzać do ich zanieczyszczenia.
 6. Wschodnia część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
 7. Wody opadowe zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.
 8. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
 9. Tereny rolne graniczące ze strefami wodnymi należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.
 10. W granicach opracowania wyklucza się lokalizację działalności związanej z chowem lub hodowlą zwierząt kwalifikującą się do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
 11. Należy w miarę możliwości zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 12. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 4. 1. W granicach planu miejscowego wyznacza się 14 stref ochrony archeologicznej (nr 149, 150, 192, 203, 204, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 228).

2. W miejscu wyznaczonych stref ochrony archeologicznej należy postępować zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r.

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 (niskiego napięcia) i SN (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) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej w postaci kabla podziemnego;
- 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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. Celem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) zagospodarowanie terenów rolnych na cele rekreacji i usług turystyki;
- 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i obsługi infrastruktury;
- 3) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.
 1. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:
 - 1) Tereny rolne, leśne i zieleni:
 - a) tereny rolne – **od 01.1.R do 01.3.R;**
 - b) tereny rolne z możliwością lokalizacji zagrody rolnej - **od 02.1. do 02.5. R/RM;**
 - c) tereny zabudowy zagrodowej – **od 03.1.RM do 03.3.RM;**
 - d) tereny zieleni naturalnej – **od 04.1.Zn do 04.4.Zn;**
 - e) tereny leśne – **05.ZL;**
 - f) tereny zieleni urządzonej – **od 06.1.ZP do 06.5.ZP;**
 - 2) Tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - a) tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej – **od 07.1.UTL do 07.5.UTL;**
 - b) tereny usług turystyki - **od 08.1. do 08.2. UT;**
 - c) tereny usług obsługujących turystykę wodną - **09. UTR;**
 - 3) Tereny przeznaczone na cele komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza: **10. KD-Z;**
 - b) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **11.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 15.KDW;**
 - c) tereny ciągów pieszo-jezdnych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **13.KDX.**
 2. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnych funkcjach;
 - 2) funkcje terenów elementarnych;
 - 3) granice terenu objętego planem;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy;
 - 5) uwarunkowania przyrodnicze;
 - 6) uwarunkowania kulturowe.
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) podziały geodezyjne:
 - a) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
 - b) dopuszcza się w każdym terenie elementarnym wydzielenie nowej działki, niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej, nie spełniającej standardów wielkości działki dla danego terenu;
 - c) zasady podziału na nowe działki budowlane 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 – dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w ilości 1 szt. na obszarze jednej nieruchomości, o powierzchni nie przekraczającej 1 m², poza zwartą zabudową wsi;
 - c) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: nakaz zastosowania od dróg publicznych ogrodzeń nie wyższych niż 1,5 m, ażurowych lub siatki podsadzanej żywoplotem;
 - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy;
 - e) obiekty tymczasowe: nie ustala się.
- 3) obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady – nie ustala się.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **01.1.R, 01.2.R, 01.3.R** – o łącznej powierzchni 64,355 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolne;
 - b) uzupełniające: nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) sposób zagospodarowania - tereny rolne;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1 ha, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów.
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

§ 8. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **02.1.R/RM; 02.2.R/RM; 02.3.R/RM; 02.4.R/RM; 02.5.R/RM** – o łącznej powierzchni 47,651 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolne;
 - b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej, usługi agroturystyki;
 - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10.000 m²;
 - c) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów zbiorników wodnych obiekty zabudowy zagrodowej realizowane mogą być zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71, poz. 1357);
 - d) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
 - e) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) zagroda rolnicza 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 lub wielospadowe, 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, brązu lub szarości;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0m od linii terenów leśnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne 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 0,01 do 0,2.

§ 9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **03.1.RM; 03.2.RM; 03.3.RM** – o łącznej powierzchni 10,204 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) tereny istniejących zagród w zabudowie wsi wraz z uzupełnieniami;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m²;
- c) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów zbiorników wodnych obiekty zabudowy zagrodowej realizowane mogą być zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71, poz. 1357);
- d) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy zagrodowej;

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 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 lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ściance kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ściance 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, brązu lub szarości;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg: od 11.KDW w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i od 10.KD-Z min. 8,0 od krawędzi drogi powiatowej;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne 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 70%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **04.1.Zn; 04.2.Zn; 04.3.Zn i 04.4.Zn** – o łącznej powierzchni 23,604 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- b) uzupełniające: nie ustala się;
- c) tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zachowanie istniejących nasadzeń śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych i terenów podmokłych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- b) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 100%;
- c) współczynnik intensywności zabudowy: nie ustala się.
- d) podział na nowe działki – dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów, nowe podziały - nie mniejsze niż obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi.

§ 11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **05.ZL** – o łącznej powierzchni 1,34 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 terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **06.1.ZP; 06.2.ZP; 06.3.ZP; 06.4.ZP; 06.5.ZP** – o łącznej powierzchni 19,23 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i rekreacyjna jako cel publiczny;
- c) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) całość terenu stanowi połączenie ekologiczne (korytarz) pomiędzy kompleksami leśnymi, docelowo ma to być połączenie pieszo-rowerowe pomiędzy poszczególnymi terenami jako przestrzeń ogólnodostępna;
- b) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc rekreacji czynnej i biernej;
- c) w miarę możliwości wkomponować się w istniejące zadrzewienia;
- d) zaleca się zachowanie istniejących zbiorników wodnych i terenów podmokłych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- e) dopuszcza się regulację istniejących zbiorników wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- g) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych oraz połączenie wszystkich w zespół zbiorników retencyjnych;
- h) dopuszcza się lokalizację małej architektury i urządzeń sportowych związanych z funkcją terenu.
- i) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10%;
- 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 – 90%.

§ 13. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: 07.1.UTL; 07.2.UTL, 07.3.UTL, 07.4.UTL; 07.5.UTL – o łącznej powierzchni 34,162 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej;
- b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) podział na nowe działki nie mniejsze niż 30.000 m²;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów i zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
- c) dopuszcza się budowę apartamentów mieszkalnych w jednym budynku lub w samodzielnych budynkach (nie więcej niż 6 apartamentów w jednym budynku);
- d) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 8,0 m;
- f) dla samodzielnych apartamentów – maksymalnie 5 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 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) dopuszczalna ilość kondygnacji dla samodzielnych apartamentów: maksymalnie 1 kondygnacje nadziemna;
- l) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0m granicy z terenami leśnymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- r) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;

- s) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde 100m² powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
- t) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
- u) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **08.1.UT i 08.2.UT** – o łącznej powierzchni 3,558 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny usług turystyki;
- b) uzupełniające – apartamenty;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m²;
- c) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
- d) dopuszcza się budowę obiektów służących do obsługi ruchu turystyki wodnej;
- e) dopuszcza się budowę apartamentów mieszkalnych w jednym budynku lub w samodzielnych budynkach – nie więcej niż 6 apartamentów w jednym budynku;
- f) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% 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 9,0 m;
- f) dla samodzielnych apartamentów – maksymalnie 5 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- k) dopuszczalna ilość kondygnacji dla samodzielnych apartamentów: maksymalnie 1 kondygnacje nadziemne;
- l) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- m) dla dachów stromych dopuszczalne kąty nachylenia dachów wynoszą:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38°;
- n) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich jako jednorodne rozwiązanie dla całej inwestycji;
- o) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- q) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegu jeziora, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- r) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- s) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde 100m² powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
- t) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
- u) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9.

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **09.UTR** – o łącznej powierzchni 0,175 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny usług obsługujących turystykę wodną wraz z niezbędną infrastrukturą – stacja żeglarska;
- b) uzupełniające – pomosty;
- c) tymczasowe: nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- c) dopuszcza się budowę stacyjny żeglarskiej wraz z pomostem, służących do obsługi ruchu turystyki wodnej;
- d) wykorzystanie linii brzegowej na potrzeby stacyjny żeglarskiej na długości mniejszej niż 20 m;
- e) przystań żeglarska przeznaczona dla mniej niż 10 jednostek pływających;
- f) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- g) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3) Wskaźniki zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% pokrycia działki zabudową;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 7,0m;
- d) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 5,0 m;
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy płaskie lub strome dwu- i wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45°;

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

- z dachem płaskim: 5-22°;

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

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

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

n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 na każde 100m² powierzchni;

o) powierzchnia biologicznie czynna – min 40%;

p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6.

§ 16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **10. KD-Z** – o łącznej powierzchni 2,185 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych o kategorii drogi zbiorczej;

b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

c) tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak istniejąca;

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

c) dopuszcza się budowę nowych zjazdów;

d) należy w miarę możliwości zachować istniejące drzewa alejowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **11. KDW** – o łącznej powierzchni 2,762 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 – jak istniejąca, min. 5,0 m;

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę nowych zjazdów;

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **12. KDW; 14. KDW** – o łącznej powierzchni 0,834 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. 6,0 m;

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

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **13. KDX** – o łącznej powierzchni 0,209 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných 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. 5,0 m;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **15. KDW** – o łącznej powierzchni 0,231 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne z placem nawrotowym i miejscami postojowymi;
- 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. 10,0 m;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- c) dopuszcza się w granicach drogi wydzielenie miejsc postojowych jako obsługę przystani żeglarskiej z pomostem.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 21. 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:

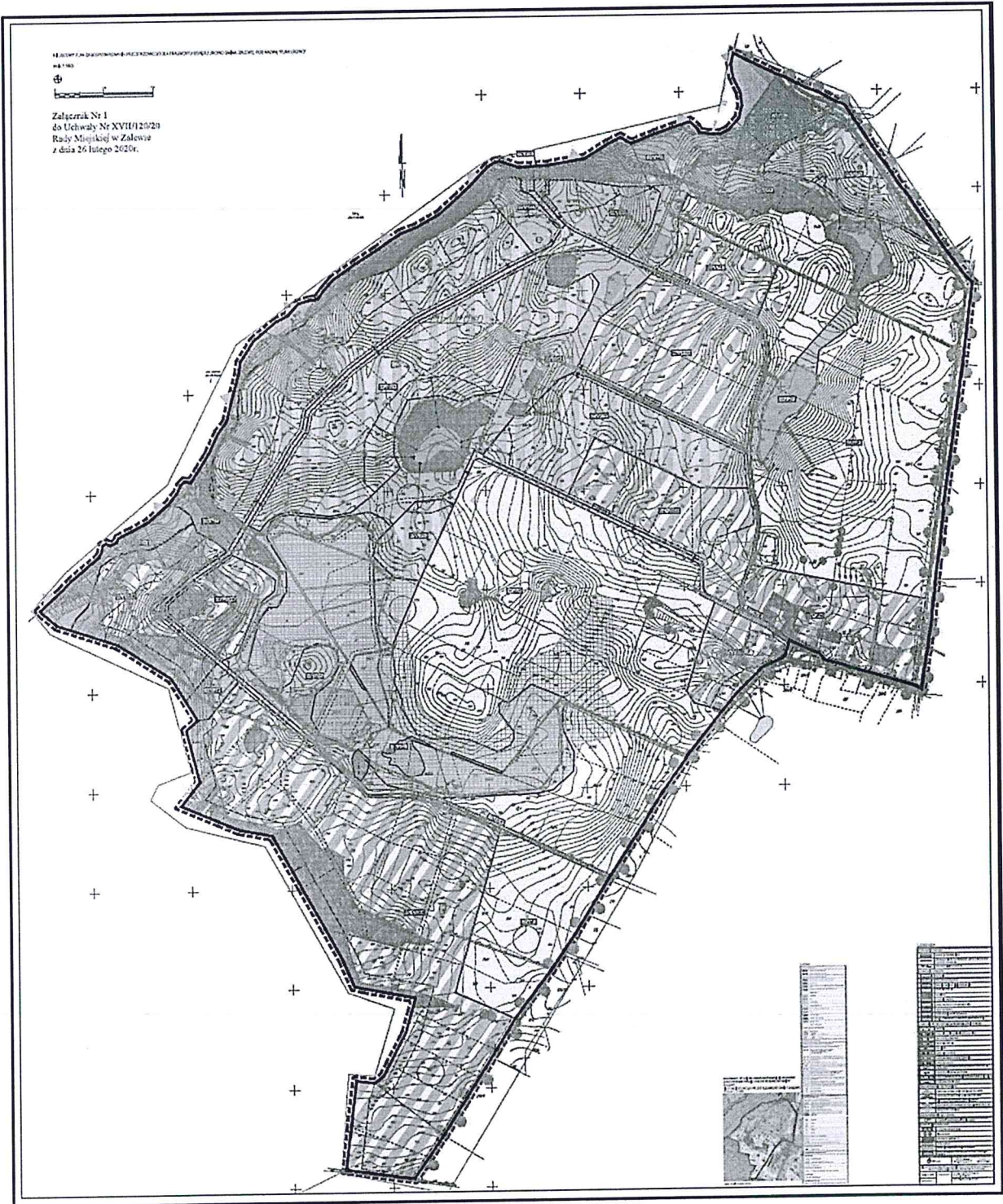
- 1) dla terenów ozn.: od 01.1.R do 01.3.R; od 02.1. R/RM do 02.5. R/RM; od 03.1.RM do 03.3.RM; od 04.1.Zn do 04.4.Zn; 05.ZL; od 06.1.ZP do 06.5.ZP; 10. KD-Z; 11.KDW; 12.KDW; 13KDX; 14KDW; 15.KDW - ustala się stawkę 1%;
- 2) dla terenów ozn.: od 07.1.UTL do 07.5.UTL; od 08.1. UT; 08.2.UT; 09. UTR – ustala się stawkę 10%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jan Lichacz



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII/120/20
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 26 lutego 2020r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, pod nazwą „Plan Urowo”, 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.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVII/120/20
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 26 lutego 2020r.

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 dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, pod nazwą „Plan Urowo”, na wniosek Burmistrza Zalewa rozstrzyga, co następuje:

1. na obszarze opracowanego planu gmina Zalewo nie posiada dróg publicznych;
2. teren objęty opracowaniem jest częściowo uzbrojony w wodę i energię elektryczną.
3. 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, zwane dalej „ustawami”.

Uchwała dotycząca uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, pod nazwą „Plan Urowo”, gmina Zalewo**, jest zakończeniem procedury rozpoczętej Uchwałą nr XXV/172/16 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 210 ha i podzielony jest na 15 terenów elementarnych:

- 1) tereny rolne – **od 01.1.R do 01.3.R;**
- 2) tereny rolne z możliwością lokalizacji zagrody rolnej - **od 02.1. do 02.5. R/RM;**
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – **od 03.1.RM do 03.3.RM;**
- 4) tereny zieleni naturalnej – **od 04.1.Zn do 04.4.Zn;**
- 5) tereny leśne – **05.ZL;**
- 6) tereny zieleni urządzonej – **od 06.1.ZP do 06.5.ZP;**
- 7) tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej – **od 07.1.UTL do 07.5.UTL;**
- 8) tereny usług turystyki - **od 08.1. do 08.2. UT;**
- 9) tereny usług obsługujących turystykę wodną - **od 09. UTR;**
- 10) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza: **10. KD-Z;**
- 11) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **11.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 15.KDW;**
- 12) tereny ciągów pieszo – jezdnych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **13.KDX**

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalając zasady kształtowania nowej zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – szczególnie w zakresie ochrony terenów położonych w Parku Krajobrazowym, Obszarze Chronionego Krajobrazu i Natura 2000.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w zakresie ochrony stref archeologicznych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono w zakresie miejsc postojowych do usług;
- walory ekonomiczne przestrzeni – teren obecnie jest częściowo uprawiany rolniczo a częściowo jest nieużytkiem. Zmiana funkcji na funkcje powiązane z rekreacją i wypoczynkiem podniesie ich wartość ekonomiczną nieruchomości.
- prawo własności – teren leżący w granicach planu jest w większości terenem prywatnym. Niektóre z istniejących dróg wewnętrznych należy do gminy. Nie są to drogi publiczne.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – (poprzez uzgodnienie z właściwym organem wojskowym) nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpłyną na bezpieczeństwo lub obronność państwa;

- potrzeby interesu publicznego – dopuszcza się możliwość, że tereny zieleni urządzonej mogą być realizowane jako tereny publiczne, ogólnodostępne. Zabezpieczono swobodny dostęp do brzegów jeziora.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie dotyczy;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu, również poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń i na BIP Urzędu Miasta Zalewa. Udział społeczeństwa został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008.r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa poprzez ogłoszenia w prasie i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu o możliwości udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości prac planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę przewidują również zaopatrzenie w sytuacjach kryzysowych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3

Ważone były aspekty ekonomiczne i środowiskowe w celu określenia rachunku strat i zysków w tych aspektach. W toku przygotowania i uzgodnienia planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zmniejszono obszar przeznaczony pod zabudowę jak również dokonano rozproszenia zabudowy. Pozostawiono istniejące tereny zieleni i połączono je w ciągi ekologiczne z zakazem groduzenia pozwalające na swobodne przenikanie zwierząt.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4

Na terenie opracowania planu planuje się rozwój terenów usług turystyki i rekreacji zgodnie z obowiązującym Studium.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Dotychczas Burmistrz Zalewa nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności zmiany planu miejscowego z przedmiotową analizą.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach opracowania planu miejscowego gmina posiada swój teren, który nie będzie przedmiotem sprzedaży. Tereny nie będą uzbierane przez gminę, więc gmina nie poniesie z tego tytułu kosztów. Natomiast zgodnie z prognozą można spodziewać się przychodu z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatków lokalnych.

6. Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Ogłoszono i obwieszczono podjęcie uchwały o przystąpieniu;
- Uzgodniono zakres prognozy wpływu na środowisko;
- Sporządzono projekt planu z uwzględnieniem wniosków, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;

- Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków ekonomicznych planu;
- Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie;
- Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej;
- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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.