

z dnia 29 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz Uchwały Nr III/18/18 z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo przyjętego Uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych Gminy Zalewo, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;

3. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Ze względu na brak odpowiednich terenów i obiektów plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2. **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe,
- 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów,
- 5) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 7) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego elementu obiektu,

- 8) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZL** – tereny lasów;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) **KP** – tereny ciągów pieszych.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenu funkcjonalnego;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego” na którym obowiązują przepisy w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.

3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) nakazuje się, by wszelkie procesy inwestycyjne realizować z zachowaniem istniejących walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenu opracowania planu zapewnia droga powiatowa Nr 1194N, zlokalizowana poza terenem opracowania planu, poprzez projektowane drogi wewnątrz wraz z projektowanym zjazdem z drogi powiatowej;

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe dla każdej działki budowlanej;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MN** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) do czasu stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się jako rozwiązanie przejściowe odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla dzieł sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje, o których mowa w przepisach odrębnych z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;

3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy za pomocą odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje, o których mowa w przepisach odrębnych z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli słonecznych;
- 2) zakazuje się stosowania systemów wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Ustala się, że tereny oznaczone w planie symbolami **MN, ZN, KDW, KP** do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, mogą być wykorzystywane na cele rolne, zgodnie z ich dotychczasowym sposobem wykorzystywania;

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZL** jego dotychczasowy sposób wykorzystania jest zgodny z ustalonym w planie jako tereny lasów.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MN** – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MN** – 20 m z wyjątkiem działek narożnych gdzie minimalną szerokość frontów działek ustala się na 6 m;
- 3) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MN** w stosunku do pasa drogowego.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg.

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENU	WYSOKOŚĆ PROCENTOWA STAWKI [%]
MN	1%
ZL	1%
ZN	1%
KDW	1%
KP	1%

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1,2,3 MN**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) wiaty i altany,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) obiekty małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
 - b) na jednej działce budowlanej zezwala się na lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego;
 - c) budynki gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo - garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do pojedynczego budynku mieszkalnego;
 - d) zezwala się na lokalizację jednego budynku gospodarczo – garażowego, lub jednego gospodarczego i jednego garażowego;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6 m od granicy działki od strony dróg wewnętrznych i 15 m od granicy działki od strony drogi powiatowej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 45%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35 (35%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych, jednak nie wyżej niż 10,00 m;
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, zezwala się także na tarasy dachowe;
 - c) dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową lub materiałami je imitującymi, do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego lub brązowego – nie dotyczy tarasów dachowych;
 - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, okładziny ceramiczne, w kolorze bieli i beżu;
 - e) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo - garażowego:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;

- c) dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi, do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego;
 - d) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;
 - c) dach kryty dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką, blachą trapezową, gontem lub materiałami je imitującymi, do pokryć dachu wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego – nie dotyczy tarasów dachowych;
 - d) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w innych przypadkach niż określone wyżej na 5m.
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m².

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZL Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZL**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny lasów;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) na wyznaczonym terenie ZL zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego;
 - b) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1,2,3,4,5 ZN**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zieleni naturalnej;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
 - c) obszary 2,3,4,5 ZN należy włączyć do przyległych działek budowlanych i zagospodarować łącznie.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się;

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1 KDW**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) chodniki,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 12 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się;

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2 KDW**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) chodniki,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się;

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KP

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1 KP:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny ciągów pieszych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 5 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się;

**Rozdział 5.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

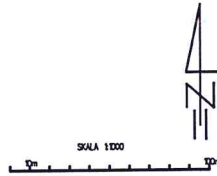
§ 17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

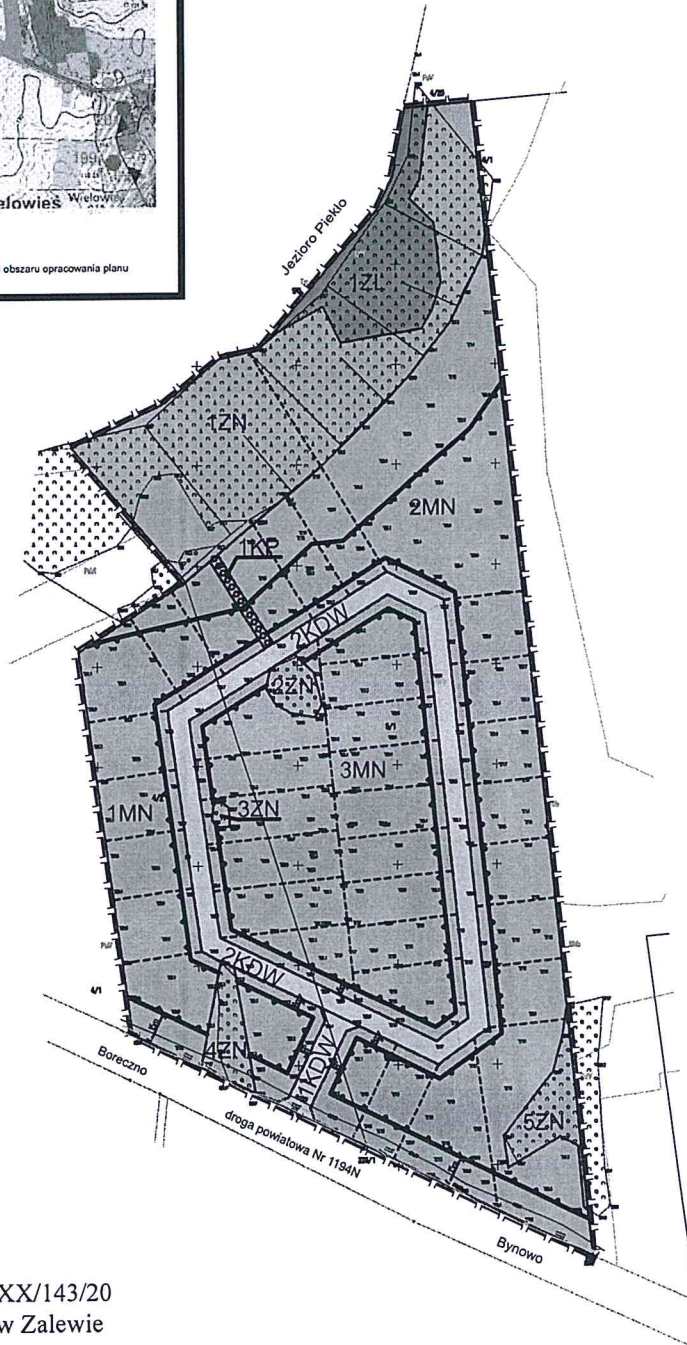

Jan Lichacz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 4/2 I 5/1 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WIELOWIEŚ, GMINA ZALEWO



Ustalenia:

	granica ograniczenia
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	określająca linię zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
	tereny łąk
	tereny (łąki rolniczej)
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny ciągów pieszych
Oznaczenia Informacyjne	
	zawoły podziału na działki



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XX/143/20
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 29 lipca 2020r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo	
Autor opracowania:	Data i podpis:
Główny projektant: Urbanista mgr inż. Artur Lewartowski	

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/143/20
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 29 lipca 2020r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś,
gmina Zalewo**

Do projektu ww. planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/143/20
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 29 lipca 2020r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r. poz. 713), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r. poz. 293) Rada Miejska w Zalewie postanawia, co następuje:

1. na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo, sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr III/18/18 z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo. Granice opracowania planu przedstawia załącznik graficzny stanowiący integralną część tej uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo zawiera część tekstową i graficzną oraz został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2020r. poz. 293), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. oraz zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo uchwalonego Uchwałą Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r. poz. 293).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 4 lutego 2020r. do 28 lutego 2020r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zalewie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 lutego 2020r. o godzinie 14⁰⁰.

Plan przeznaczają tereny na następujące funkcje:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – tereny lasów;
- 3) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) KP – tereny ciągów pieszych.

1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r. poz. 293)

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r. poz. 293) m.in.:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz innych wymogów szczegółowych;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania zabudowy,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gospodarowanie wodami, dopuszczenie odpowiedniego poziomu hałasu, wprowadzenia zasad z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiającego wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie organu o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną;
- 9) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do 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 2020r. poz. 283 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Zalewa zważył interes publiczny i interesy prywatne. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

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

- 1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 2) zaplanowanie terenów przewidzianych pod KDW i KP.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 4/2 i 5/1 położonych w obrębie Wielowieś, gmina Zalewo w terminie przewidzianym do składania nie wniesiono uwag.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. 2020r., poz. 293) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2/ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r., poz. 293)

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.

3/ Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na optymistycznych założeniach dotyczących zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania planu nie ma inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.