

**UCHWAŁA NR XVII/136/15
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 16 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi
Matyty w gminie Zalewo.**

Na podstawie art. 20, a także art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Zalewo – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie nr XXXVII/263/13 z dnia 27 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty obejmującego działki gruntu położone w obrębie Matyty, gmina Zalewo – uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty w gminie Zalewo, obejmujący obszar o powierzchni 7,43 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składający się z:

- 1) Części tekstowej – ustaleń planu;
- 2) Części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 2;
- 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. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby ustalania:

- 1) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 7) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na: 3 grupy funkcjonalne, w których wydzielono poszczególne tereny elementarne w tym drogi:

- 1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub rekreacyjną:

1.1.MN/RI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną;

1.2. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej;

2.1.U/MN – tereny zabudowy usługowej w tym usługi turystyki, handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 2) Tereny o przewadze powierzchni biologicznie czynnych:

3.1 Zn/US – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego w tym obiektów sportowych;

3.2 Zn/Up – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego;

3.3 Zn/Up – tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego;

3.4 ZL – tereny leśne

- 3) Tereny dróg:

01 KDD – drogi dojazdowe

02 KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne jako realizacja celu publicznego

2. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4. Zakres funkcji dopuszczonych na poszczególnych terenach jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

3. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **Dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia dachu minimalnie 30 stopni, w którym kąt nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same, a kalenica jest najwyższym punktem dachu. Nie dotyczy wykuszy, balkonów itp.
- 2) **Budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji dla całej nieruchomości.
- 3) **Budynek lub obiekt pomocniczy** – budynek 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) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości w odniesieniu do obiektów budowlanych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze.
- 5) **Teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 6) **Obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu.
- 7) **Przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 8) **Przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 9) **Rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10) **Wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy urządzeń telekomunikacji.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 5. 1. Na obszarze planu występują obiekty objęte ochroną prawną takie jak: Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego oraz Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB 280005 – Dyrektywa „Ptasia” (OSO) i „Ostoja Iławska”; obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych;

2. Adaptuje się istniejące linie zabudowy ustalone na podstawie na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. Dla przewidywanych inwestycji należy przewidzieć wykonanie raportu oddziaływania na środowisko w odniesieniu do obszarów Natura 2000.

4. Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;

5. Ochrona obszarów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Należy zachować istniejące zakrzewienia i zadrzewienia na terenie opracowania;

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

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY

§ 6. 1. Teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Matyty.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nowa zabudowa powinna gabarytem, kształtem dachu i materiałami nawiązywać do historycznej zabudowy wsi Matyty.

- 2) należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.).
3. Północna część teren podlega czynnej ochronie sylwety zabytkowego układu ruralistycznego wsi Matyty. W tej części należy zachować strukturę siedliskową wsi, proporcje i gabaryty zabudowy.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w postaci ujęć wody i studni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazane jest lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg obsługujących obszar opracowania;
- 4) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu.

2. Zaopatrzenie w energię:

- 1) na obszarze opracowania zlokalizowana jest sieć energetyczna niskiego napięcia nN i transformator słupowy, którego moc wystarczy do obsługi terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci istniejącej w postaci kabla podziemnego;
- 3) nowe sieci energetyczne i podłączenia należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających drogi prywatne oraz gminne;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela gruntu;

3. Odprowadzanie odpadów: odpady stałe z terenu opracowania będą wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4. Odprowadzanie ścieków:

- 1) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe na następujących warunkach:
 - a) okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
 - b) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zasypać;
 - c) nie dopuszcza się istnienia sieci kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych równoległe na tym samym terenie; w momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej wszystkie obiekty należy bezwzględnie do niej podłączyć;
- 3) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych muszą być zagospodarowane w granicach własności nieruchomości.

5. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

- 1) na terenie wsi Matyty nie istnieje obecnie sieć gazowa i nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz ziemny miejscowości Matyty;
- 2) zaopatrzenie w ciepło w formie indywidualnych lub zbiorczych systemów ogrzewania opartych na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6. Zaopatrzenie w inne sieci:

- 1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych na całym obszarze planu;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych.

7. Układ komunikacyjny

- 1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi: droga gminna o klasie drogi dojazdowej;
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- 3) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) karty parkingowe - zgodnie z obowiązującymi przepisami nie mniej niż:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Podziały geodezyjne:

- 1) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- 2) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, jeżeli zostały podzielone na podstawie prawomocnej decyzji, działek do obsługi infrastruktury technicznej oraz na poszerzenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) 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;
- 2) reklamy wolnostojące: dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie przekraczającej 1m² z ustaleniem jednolitych wzorów nośników i opraw;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam na budynkach z ustaleniem jednolitych wzorów nośników i opraw wraz z reklamami wolnostojącymi;
- 4) ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- 5) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń małej architektury z zachowaniem przepisów odrębnych;

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH:

§ 9.

1.1 MN/RI	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub przeznaczonych pod rekreację indywidualną; b) uzupełniające: nie ustala się;
------------------	---

	<p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub przeznaczona na rekreację indywidualną, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce i występowanie funkcji niezależnie od siebie;</p> <p>b) na terenie zostały wytyczone budynki na podstawie prawomocnych decyzji, nie spełniające przepisów niniejszego planu – dopuszcza się ich remonty, nadbudowy bez zwiększenia powierzchni zabudowy;</p> <p>c) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;</p> <p>f) szerokość frontu działki w granicach od 15 do 40 m;</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m.</p> <p>3) Wskaźniki zabudowy:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25%;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynków głównych: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) wysokość budynków pomocniczych: maksymalnie 7,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego mierzonych przy wejściu do budynku;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna, cegły lub kamienia naturalnego, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od brzegów jeziora dla nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem tych które powstały na podstawie prawomocnych decyzji i przepisów odrębnych;</p> <p>m) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane drogi - dopuszcza się dwa wjazdy na jedną działkę;</p> <p>n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;</p> <p>o) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,23 do 0,5.</p>
1.2 MNU	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe : tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacyjnej;</p> <p>b) uzupełniające : nie ustala się;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa lub rekreacji indywidualnej bez określania proporcji między funkcjami, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce – zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy ustalającą nieprzekraczalną linię zabudowy;</p> <p>b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>d) dopuszcza się wydzielenie działki nie mniejszej niż linie rozgraniczające terenu;</p> <p>Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynków głównych: maksymalnie 11,0m;</p> <p>c) wysokość budynków pomocniczych: maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały ustalana na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy;</p>

	<p>l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na jedną działkę;</p> <p>m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie, dodatkowo dla usług 1 mp/100 m² pu budynków;</p> <p>n) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p> <p>o) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5.</p>
2.1 U/MN	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe : tereny zabudowy usługowej, w tym: usługi turystyki, handlu i gastronomii;</p> <p>b) uzupełniające : tereny zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa usługowa, dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce;</p> <p>b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) funkcja mieszkaniowa dopuszczona w budynku głównym lub obiektach pomocniczych nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów i nie może występować samodzielnie;</p> <p>d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego;</p> <p>e) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały);</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;</p> <p>b) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) wysokość budynku pomocniczego: maksymalnie 10,0m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>h) kąty nachylenia dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 1,2 m ;</p> <p>i) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Dopuszcza się zastosowanie blachy płaskiej w kolorze antracytowym, dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>j) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały ustalona na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy;</p> <p>k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne lub wewnętrzne;</p> <p>l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i 1mp/100m² pu usług;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,8.</p>
3.1 Zn/US	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego w tym obiektów sportowych;</p> <p>b) uzupełniające: tereny obsługi turystyki wodnej – stacja żeglarska;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren zieleni naturalnej jako kąpielisko publiczne;</p> <p>b) obiekty sportu jako realizacja celu publicznego;</p> <p>c) stacja żeglarska wraz z pomostami;</p> <p>d) dopuszcza się budowę pomostów i kładek związanych z funkcjonowaniem stacji żeglarskiej;</p> <p>e) podział terenu – zgodnie z liniami rozgraniczającymi;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10%;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku spełniającego zadanie stacji wodnej przeznaczonej do obsługi turystyki wodnej na obszarze wskazanym na załączniku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0 m od poziomu drogi;</p> <p>d) nie dopuszcza się podpiwniczenia;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m;</p> <p>f) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasycenych zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia pozostałych dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 0,8 m;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;</p> <p>l) wymagane miejsca parkingowe jako inwestycje celu publicznego wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 10m²pu, dodatkowo dla usług 2 mp/100m² pu – zaleca się lokalizację poza</p>

	<p>terenem;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;n) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.</p>
<p>3.2 Zn/Up</p> <p>3.3 Zn/Up</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej oraz inwestycji celu publicznego;</p> <p>b) uzupełniające: nie ustala się;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji celu publicznego zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>b) podział terenu – zgodnie z liniami rozgraniczającymi;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego zawartymi w odrębnych przepisach, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m;</p> <p>f) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyceniach zimnych kolorach;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia pozostałych dachów: - 25o – 35o na ścianie kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m; - 35o – 45o na ścianie kolankowej do wysokości 0,8 m;</p> <p>j) dla obiektów sportowych nie ustala się rodzajów dachów i pokrycia dachów;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu dla pozostałych obiektów: należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu – zgodnie z zabudową historyczną wsi;</p> <p>l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;</p> <p>m) wymagane miejsca parkingowe jako inwestycje celu publicznego wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2 mp/100m² pu;</p> <p>n) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;</p> <p>a) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,4.</p>
3.4 ZL	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny leśne</p> <p>b) uzupełniające: nie ustala się</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) istniejące lasy przyjeziorne;</p> <p>b) należy zachować istniejącą zielenią wysoką na podstawie odrębnych przepisów;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;</p>

§ 10. Dla obszarów o funkcji – komunikacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

01 KDD	<p>1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych jako cel publiczny;</p> <p>b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m;</p> <p>b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania;</p> <p>c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;</p> <p>d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.</p>
02 KDW	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych jako realizacja celu publicznego;</p> <p>b) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m;</p> <p>b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania;</p> <p>c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;</p>

- | |
|---|
| d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. |
|---|

§ 11. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na załącznikach graficznych są następujące oznaczenia:

- 1) oznaczenia ogólne;
- 2) funkcje terenów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1.1 MN/RI, 1.2 MNU, 1.3 MNU	10%
2.1 U/MN	10%
3.1 Zn/US, 3.2.Zn/Up, 3.3.Zn/Up, 3.4 ZL,	1%
01 KDD, 02KDW	1%

§ 13. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXV/403/02 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 4 września 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo w obrębach geodezyjnych: Matyty, Mozgowo, Wieprz, Dobrzyki, Duba w granicach określonych załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

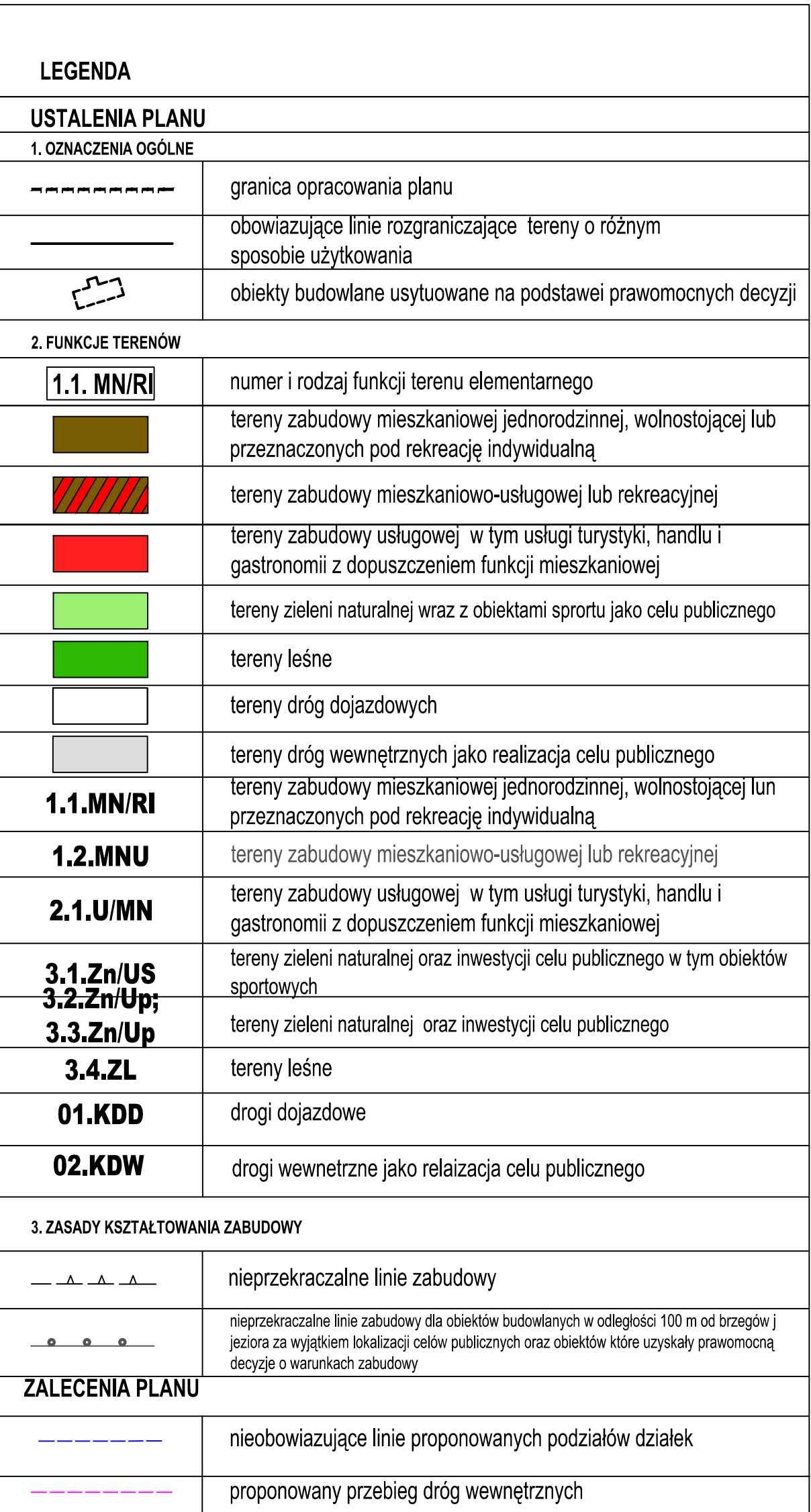
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Iwona Parzyszek

Id: RHJRZ-IGJPI-FLAWI-UEDZE-XXNTS. Podpisany



FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA DW WANDA ŁAGUNA		81-747 Sopot ul. Okrzei 13/4 tel. 058 5511651
MIJESJCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NA TERENIE WSI MATYTYY, GMINA ZALEWO		
skala 1 : 1000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr. urb. nr 1614
załącznik nr 1		mgr inż. arch. Izabela Sudujko

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/136/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Zalewie nie wpłynął żaden wniosek.

2. Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/136/15
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 16 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi
Matyty w gminie Zalewo

1. Rada Miejska w Zalewie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne gminne oznaczone numerami: 01 KDD.
- b) Gmina ponosi zatem skutki ekonomiczne z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- c) Gmina poniesie skutki finansowe uzbrojenia terenów w drogach gminnych.

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie wykonania MPZP: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Zalewie ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”. Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru na terenie wsi Matyty w gminie Zalewo jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie Uchwały nr XXXVII/263/13 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Matyty obejmującego działki gruntu położone w obrębie Matyty, gmina Zalewo i podlega przepisom „ustawy”. Jako podstawowy cel sporządzenia planu przyjęto następujące zagadnienia: **1)** określenie nowych warunków zagospodarowania terenu dla strefy przyjeziornej przeznaczonej docelowo na zagospodarowanie na cele publiczne; **2)** określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru Natura 2000, w którym to obszarze znajduje się część obszaru planu; **3)** określenia warunków zagospodarowania terenu dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną, mieszkaniową i usługową. Teren objęty opracowaniem jest zlokalizowany w sąsiedztwie zabudowy zwartej wsi Matyty (na jej skraju) i przylega z jednej strony do brzegu jeziora Jeziorak. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalewo teren leży w strefie rozwojowej dla zabudowy rekreacyjnej i/lub mieszkaniowej wsi Matyty.

2. Analiza i ustalenie odstąpienia od przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych na terenie planu: Zgodnie ze „Studium”, Matyty zaliczono do wsi o zachowanej strukturze przestrzennej i wyznaczono dla niej poziom R1- rewaloryzacji, dotyczący zasad działań rehabilitacyjnych na terenie gminy, do których zaliczono m.in. miejscowość Matyty. Zadania dotyczące rewaloryzacji określono w tabeli Nr 8 Kierunków Rozwoju Przestrzennego Gminy Zalewo i dotyczą m.in.: • przywrócenia dawnych walorów miejscowości w postaci przebudowy i modernizacji lub wyburzenia istniejących deformujących obiektów w celu ujednolicenia form zabudowy, • Uporządkowania i estetyzacji przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. • zachowania i rekompozycji istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. • Dla nowej zabudowy - wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrza ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji). • dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. Po analizie układu przestrzennego miejscowości Matyty stwierdzono że, dla terenu opracowania planu nie istnieje potrzeba ustalania działań rekompozycyjnych, ponieważ: • teren jest zabudowany jedynie przez jedną zabudowę zagrodową, której obiekty zachowały tradycyjną formę, • na terenie opracowania nie występuje nielegalne zagospodarowanie; • teren w większości jest niezabudowany; Ze względu jednak na wysokie walory przestrzeni dla nowej zabudowy ustalono wysokie reżimy nowego zagospodarowania terenu.

3. Omówienie procedury MPZP: • Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. • Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. • W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie zostały złożone żadne uwagi. • Rada Miejska w Zalewie, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza 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.