

UCHWAŁA NR...../.....
Rady MIEJSKIEJ W ZALEWIE
z dnia 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2107 r. poz. 1073 i 1566 z późniejszymi zmianami) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Zalewa,

Rada Miejska w Zalewie uchwała co następuje:

Rozdział I
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 29 marca 2017r. 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 VI - 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

Definicje użytych pojęć:

- 1) **dach stromy o symetrycznych kątach nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia minimum 22 °, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy i balkonów;

- 2) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
 - 3) **obiekt pomocniczy** – obiekt budowlany związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny;
 - 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu;
 - 5) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu;
 - 6) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 7) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie obiektu budowlanego z możliwością wycofania w głąb działki; 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.;
- 1) **wysokość zabudowy** – wysokość liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy (nie dotyczy kominów i masztów zlokalizowanych na dachu). Powyższa definicja nie dotyczy masztów i wież telefonii komórkowej, wież przekaźnikowych, **słupów energetycznych** itp.

2) Rozdział II
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 Natura 2000 – Ostoja Iławska PLB280053 – obszar opracowania graniczny;
 - 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego część A i B.
2. Dla ustalonych form przyrody obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3. Dla **planowanych** inwestycji należy przewidzieć wykonanie raportu oddziaływania na środowisko w odniesieniu do terenów zlokalizowanych w obszarze Natura 2000.
4. Należy użytkować teren nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.
5. 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.
6. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia.
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. 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 III

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), dla których wyznacza się następujące zasady ochrony:
 - 1) ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi;
 - 2) dla wszystkich inwestycji zlokalizowanych na terenie objętym ochroną obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody właściwego terenowo Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

Rozdział IV

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 na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych.
3. zaopatrzenie w wodę:
 - 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych na całym obszarze planu;
 - 3) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.
4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
 - 1) na terenie opracowania nie istnieje kanalizacja zbiorcza odprowadzająca ścieki do oczyszczalni;
 - 2) dopuszcza się przebieg zbiorczej kanalizacji sanitarnej przez tereny rolne i inne do obsługi miejscowości zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
 - 4) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i technologicznych do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; dla ścieków technologicznych w przypadku podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
 - 5) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na minioczyszczalniach biologicznych dla obszarów zabudowy rozproszonej gdzie nie przewiduje się prowadzenia kanalizacji zbiorczej;
 - 6) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dróg, placów, itp.) - rozprowadzenie powierzchniowe po terenie w granicach własności nieruchomości;
5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne systemy;
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 V

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§6

1. 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;
2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:
 - 2.1. Tereny rolnicze, leśne i zieleni:
 - 1) tereny rolne – **od 01.1.R do 01.3.R;**
 - 2) tereny rolne z możliwością lokalizacji zagrody rolnej - **od 02.1. do 02.2. R/RM;**
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej – **od 03.1.RM do 03.2.RM;**
 - 4) tereny zieleni naturalnej – **od 04.1.Zn do 04.2.Zn;**
 - 5) tereny leśne – **05.ZL;**
 - 6) tereny zieleni urządzonej – **od 06.1.ZP do 06.8.ZP;**
 - 7) tereny wód stojących – **od 07.Ws;**
 - 2.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - 1) tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej – **od 08.1.UTL do 08.9.UTL;**
 - 2) tereny usług turystyki - **od 09.1. do 09.2. UT;**
 - 2.3. Tereny przeznaczone na cele komunikacji:
 - 1) tereny dróg publicznych – droga lokalna: **10. KD-L;**
 - 2) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **od 11.KDW do 19.KDW.**
3. 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.
4. 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 spełniających 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 2 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 VI

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 61,11 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny rolnicze;
 - b) uzupełniające: nie ustala się;
 - c) tymczasowe: nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne;
 - b) **podział na nowe działki nie mniejsze niż 1 ha, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;**
- 2) Wskaźniki zabudowy:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min 100%;
 - c) należy zachować istniejące nasadzenia śródpolne.

§8

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **02.1.R/RM; 02.2.R/RM; 02.3.R/RM** – o łącznej powierzchni 35,68 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny rolnicze;
 - b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej, usługi agroturystyki;
 - c) tymczasowe: nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozporoszoną zabudową zagrodową;
 - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10000 m²;
 - c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej.
- 3) Wskaźniki zabudowy:

- d) zagroda rolnicza powinno składać się z min 2 budynków;
- e) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- f) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- g) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- h) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 10,0m;
- i) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- j) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
- k) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- l) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- m) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- n) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- o) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- p) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
- q) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- r) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- s) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- t) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- u) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- v) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- w) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§9

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **03.1.RM i 03.2.RM** – o łącznej powierzchni 7,77 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 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;
- 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 10,0m;

- 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, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg: 10.KDL, 13.KDW w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- q) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- r) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- s) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

§10

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **04.1.Zn i 04.2.Zn** – o łącznej powierzchni 11,44 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
 - b) uzupełniające: tereny rolne, łąki i pastwiska;
 - c) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) należy zachować istniejące zadrzewienia i tereny podmokłe ;
 - b) podlegają ochronie istniejące ciek, oczka wodne itp.
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min 100%;
 - c) podział na nowe działki – nie mniejsze niż obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi;

§11

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **05.ZL** – o łącznej powierzchni 1,34ha 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; 06.6.ZP; 06.7.ZP; 06.8.ZP; 06.09.ZP, 06.10.ZP** – o łącznej powierzchni 19,27 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej służącej rekreacji czynnej i biernej jako celu publicznego;
 - 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 pomiędzy kompleksami leśnymi i połączeniami pieszo-rowerowymi pomiędzy poszczególnymi terenami jako przestrzeń publiczna;
 - b) należy zachować istniejącą zieleń wysoką;
 - c) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z obsługą terenu;
- 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 numerem: 07.Ws – o łącznej powierzchni 1,23 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny wód płynących – zbiorczy rów melioracyjny;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
 - c) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) nie dopuszcza się likwidacji cieków - należy prowadzić prace zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - b) dopuszcza się przejścia, przejazdy i przepusty jako zadania celu publicznego;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie ustala się;
 - b) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny;
 - c) min powierzchnia biologicznie czynna – 90%;

§14

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **08.1.UTL; 08.2.UTL, 08.3.UTL, 08.4.UTL, 08.5.UTL; 08.6.UTL; 08.7.UTL; 08.8.UTL; 08.9.UTL** – o łącznej powierzchni 63,00 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające – nie ustala się;

- c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) podział na nowe działki nie mniejsze niż 30000 m²;
 - b) dopuszcza się 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;
- 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 10,0m;
 - 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 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, 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 na każde 100m² powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
 - s) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
 - t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5.

§15

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **09.1.UT i 09.2.UT** – o łącznej powierzchni 3,69 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny usług turystycznych wraz z niezbędną infrastrukturą z możliwością lokalizacji celu publicznego;
 - b) uzupełniające – apartamenty, stacja żeglarska z pomostem;
 - 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 stacji żeglarskiej wraz z pomostem, 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;
- 4) 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 budynku stacji żeglarskiej maksymalną wysokość ustala się na poziomie 7,00 m;
 - g) dla samodzielnych apartamentów – maksymalnie 5 m;
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
 - j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - k) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - l) dopuszczalna ilość kondygnacji dla stacji żeglarskiej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - m) dopuszczalna ilość kondygnacji dla samodzielnych apartamentów: maksymalnie 1 kondygnacje nadziemna;
 - n) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - o) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
 - na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
 - na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
 - p) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
 - q) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
 - r) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora, za wyjątkiem stacji żeglarskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - s) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0m granicy z terenami leśnymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - t) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
 - u) 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;
 - v) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
 - w) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9.

§16

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 10. KDL – o łącznej powierzchni 1,98 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg publicznych o kategorii drogi lokalnej;
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
 - c) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - c) dopuszcza się budowę nowych zjazdów;

§17

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 11. KDW – o łącznej powierzchni 3,00 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. 10,0 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 – o łącznej powierzchni 1,04 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. 8,0 m;
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę nowych zjazdów;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

§19

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 13. KDW – o łącznej powierzchni 0,50ha 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. 8,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

§20

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 14.KDW; 15.KDW; 16.KDW; 17.KDW;– o łącznej powierzchni 1,36ha 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;

§21

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 18. KDW – o łącznej powierzchni 0,31 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 VII

Przepisy końcowe

§ 22

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 o nr : od 01.1.R do 01.3.R; od 02.1. do 02.2. R/RM; 03.1.RM do 03.2.RM; od 04.1.Zn do 04.2.Zn; 05.ZL; od 06.1.ZP do 06.8.ZP; od 07.1.Ws do 07.4.Ws; 10. KD-L ; od 11.KDW do 18.KDW - ustala się stawkę 0%;
- 2) dla terenów o nr: od 08.1.UTL do 08.9.UTL; od 09.1. do 09.2. UT – ustala się stawkę 10%.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

§ 24

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

Przewodniczący Rady `