

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem
Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.), uchwały Nr XXXIII/273/21 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo (Uchwała Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r.), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo, zwany dalej planem.
2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 83 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) obszary płytko zalegających wód gruntowych i osadów torfowych,
 - 5) wymiarowanie (w metrach),
 - 6) przeznaczenie terenów:
 - a) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) UT – teren usług turystyki,
 - c) ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - f) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) KDD – teren drogi dojazdowej,
5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
 - 1) granica Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego,

- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 3) granica strefy 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.
6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§2.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku linii rozgraniczających terenów sąsiednich), nie dotyczy elementów budynku takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, tarasy, balkony, zadaszenia nad wejściem, gzymsy, okapy, pilastry, termoizolacje istniejących budynków, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
 - 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
 - 6) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz z Polskich Norm.

§3.

Dla obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określenia:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
6. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe.

§4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IML ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

- dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garaży, dojścia, dojazdy, zieleni urządzona itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) realizację elewacji zabudowy w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
- c) kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich,
- d) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m², nie dotyczy działek na potrzeby infrastruktury technicznej i drogi wewnętrznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- c) tereny znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz przekształcania i zmian ukształtowania terenu;
 - zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej;
- e) zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi, lub realizacji zagospodarowania zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte : jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,5;
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na 1 obiekt letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogi powiatowe nr 1196N oraz 1194N,
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - d) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
 - e) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
 - h) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - j) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - k) w zakresie gospodarki odpadami:
 - zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:** z dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanej poza miejscowym planem zagospodarowania;
- 8) stawkę procentową:** w wysokości 30%.

§5.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garaży, dojścia, dojazdy, zieleni urządzona itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się usługi gastronomii, handlu, zdrowia, sportu i rekreacji,
- c) realizację elewacji zabudowy w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
- d) kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich,
- e) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 3000 m², dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 5000 m², dla zabudowy usługowej,
 - nie dotyczy działek na potrzeby infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- c) tereny znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi, lub realizacji zagospodarowania zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte : jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,0,
 - maksymalna – 0,5;
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 13%;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na każdym 5 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe,
 - 1 stanowisko na 1 obiekt letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – 1 na każde rozpoczęte 15 stanowisk z wyłączeniem zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez projektowane drogi 2KDD, 3KDD do dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanych poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - d) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
 - e) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
 - h) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - j) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - k) w zakresie gospodarki odpadami:
 - zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:** poprzez projektowane drogi 2KDD, 3KDD do dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanych poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 8) stawkę procentową:** w wysokości 30%.

§6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4UT ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe - teren usług turystyki;
- dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garaży, dojścia, dojazdu, zieleń urządzona, pomosty, place zabaw, plaże, obiekty sportowe i kulturalne itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów zagospodarowania służących uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego,
- c) elewacje zabudowy w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
- d) kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich, dopuszcza się szklane pokrycia dachowe,
- e) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m², nie dotyczy działek na potrzeby infrastruktury technicznej i drogi wewnętrznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- f) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- g) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- h) liniowe przegrody terenowe muszą umożliwiać migrację zwierząt,
- i) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu urządzeń umożliwiających swobodny przepływ wód opadowych i roztopowych w kierunku jeziora,
- j) tereny znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych, kulturalnych i placów zabaw,
 - dopuszcza się ciągi piesze wyłącznie w postaci pomostów, kładek lub nieutwardzonych ścieżek,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżek edukacyjnych,
 - dopuszcza się urządzenie pola namiotowego lub karawaningowego o powierzchni nie większej niż 5000 m²;
 - zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,0,
 - maksymalna – 0,6;
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 stanowisk,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez projektowane drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD do dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanych poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - d) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
 - e) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
 - h) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - j) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - k) w zakresie gospodarki odpadami:
 - zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:** poprzez projektowane drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD do dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanych poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 8) stawkę procentową:** w wysokości 30%,

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- dopuszczalne: pomosty, kładki, altany nawodne, plaże, kąpieliska, dojścia, dojazdy, zieleń urządzone, ślipy i inne urządzenia wodne;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) realizację pomostów i altan nawodnych o wykończeniu drewnianym,
 - b) kolorystykę dachów w tonacji naturalnych brązów, szarości i grafitu,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wodnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie do żeglugi śródlądowej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określenia,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określenia,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie występuje potrzeba określenia,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie występuje potrzeba określenia,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - określa się maksymalną szerokość pomostów: do 3,0 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 7,0 m,
 - określa się maksymalne wymiary altan nawodnych: szerokość do 6,5 m, długość 6,5 m i wysokość do 7,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dachy dowolne o kącie nachylenia do 45°;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie występuje potrzeba określenia;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** nie występuje potrzeba określenia;
- 7) **obsługę komunikacyjną terenu:** nie występuje potrzeba określenia;
- 8) **stawkę procentową:** w wysokości 0%.

§7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie:**
 - podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację kąpielisk, pomostów,
 - c) ustala się realizację dojazdów jako nieutwardzonych, gruntowych,
 - d) w terenie 2ZP dopuszcza się urządzenie pola namiotowego i kempingowego o maksymalnej łącznej powierzchni 5000 m²;
 - e) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie określa się;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się obowiązek w maksymalnym stopniu zachowania i pielęgnacji wartościowego starodrzewia,
- b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- a) w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych, kulturalnych i placów zabaw,
 - dopuszcza się ciągi piesze wyłącznie w postaci pomostów, kładek lub nieutwardzonych ścieżek,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżek edukacyjnych,
 - zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej;
- c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,0,
 - maksymalna – 0,3;
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia;
- f) gabaryty obiektów:
 - l) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m,
 - m) geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 20° do 30°;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- a) 1ZP z drogi 1KDD,
- b) 2ZP z drogi 2KDD;

6) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: ustala się stawkę w wysokości 15%.

§8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, kładki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
- b) dopuszcza się lokalizację pomostów,
- c) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie określa się;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji wartościowego starodrzewia,
- b) w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zachowanie terenów w formie naturalnej zieleni;
- c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- poprzez przyległe tereny funkcjonalne oraz projektowane drogi dojazdowe do dróg powiatowych nr 1196N oraz 1194N zlokalizowanych poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, zielen urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- d) minimalna szerokość jezdni 3,0 m,
- e) chodnik minimalnie jednostronny;

3) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub dotyczy nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zalewo.

§11.

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

§12.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zalewo.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo – **Wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:
 - 1) infrastruktura techniczna: – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.
2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo.