

**UCHWAŁA NR...../.....**  
**Rady MIEJSKIEJ W ZALEWIE**  
**z dnia ..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 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 XL/257/17 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 29 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część obrębu geodezyjnego Jerzwałd, gmina Zalewo, którego granice zostały wyznaczone przez załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zwany dalej planem „Plan - Rucewo”, 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. 15,4 ha;

## 1. 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 – dotyczy głównych ścian obiektu;
- 9) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.;
- 10) **wysokość zabudowy** – 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.

## **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;
  - 2) Obszar Natura 2000 – Lasy Iławskie PLB280005;
  - 3) Obszar Natura 2000 – Ostoja Iławska PLB280053 – obszar opracowania graniczny;
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 obszarów 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 doprowadzać 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 3 strefy ochrony archeologicznej (nr 64, 65 i 68), dla którego 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 i **SN (niskiego 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) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną i teletechniczną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę 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) indywidualne systemy odprowadzenia ścieków w oparciu o **zbiorniki bezodpływowe** lub przydomowe oczyszczalnie ścieków do czasu budowy zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
  - 2) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne i 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) rewaloryzacja istniejącego siedliska rolniczego wraz z adaptacją i rozwojem istniejących funkcji publicznych;
  - 2) wprowadzenie unormowań prawnych umożliwiających zgodne z prawem lokalizowanie przedsięwzięcia w terenie;
  - 3) ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy;
  - 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;
2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:
  - 1) tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodek pomocy społecznej, ośrodek rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodek resocjalizacji, edukacja ekologiczna itp. wraz z niezbędną infrastrukturą – **01.UP.**;
  - 2) tereny zieleni parkowej jako celu publicznego - **02.ZP.**;
  - 3) tereny leśne: **03.ZL.**;
  - 4) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej: **04.R/RM.**; **05.R/RM.**;
  - 5) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa: **06. KD-D.**;
  - 6) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **07.KDW.**
3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) obowiązujące 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;
    - c) zasady podziału na nowe działki 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 – zakaz lokalizacji;**
    - c) ogrodzenia należy ujedynolnić co do wysokości i użycia materiału: nakaz zastosowania od dróg publicznych ogrodzeń nie wyższych niż 1,5 m, ażurowych lub siatki podsadzanej żywopłotem,
    - 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 terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **01.UP** – o łącznej powierzchni 6,68 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny funkcji publicznych jako celu publicznego tj. ośrodki pomocy społecznej, ośrodki rehabilitacji, centrum integracji, dom spokojnej starości, ośrodki resocjalizacji, edukacja ekologiczna, itp. wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - b) uzupełniające – tereny rolne, zagroda rolnicza, agroturystyka, zabudowa mieszkaniowa, rybaczkówka z przystanią;
  - c) tymczasowe: nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
  - b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m<sup>2</sup> o froncie minimalnym o szerokości 40 m;
  - c) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
  - d) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 4 m;
  - e) dopuszcza się budowę przystani (pomostu) i odtworzenie kanału wodnego wraz z budową budynku rybaczkówki, służących do obsługi ruchu turystyki wodnej;
- 2) 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 15,0m;
  - e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
  - f) dla budynku rybaczkówki maksymalną wysokość ustala się na poziomie 6,00 m;
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
  - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy 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 grafitu;
  - n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
  - o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej lub wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
  - 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/na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, 1 mp / na 1 mieszkanie,

- r) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- s) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,2.

#### §8

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 02.ZP – o łącznej powierzchni 0,5897ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny zieleni parkowej nieczynnego cmentarza i dawnego założenia parkowego jako cel publiczny;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna i rekreacyjna jako cel publiczny;
  - c) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się.
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) należy zachować i poddać rewaloryzacji istniejący historyczny układ cmentarza;
  - b) należy dokonać rewaloryzacji pozostałej części terenu wykorzystując istniejące drzewa w celu stworzenia swobodnej kompozycji z miejscami do rekreacji i sportu;
  - c) należy zachować istniejącą zielenią wysoką;
  - d) dopuszcza się lokalizację małej architektury związanej z obsługą terenu;
- 3) Wskaźniki zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy ( w tym nagrobki): maksymalnie 15%;
  - 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 – 85%;

#### §9

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami : 03.ZL – o łącznej powierzchni 0,3564 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny leśne;
  - b) uzupełniające: nie dotyczy;
  - c) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne: gospodarka drzewostanem zgodnie z operatem urządzeniowym lasu;
- 3) Wskaźniki zabudowy - nie ustala się;

#### §10

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: 04.R/RM – o łącznej powierzchni 6,4306 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny rolnicze;
  - b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - c) dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej w sąsiedztwie drogi wewnętrznej;
  - d) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej.
- 3) Wskaźniki zabudowy:
  - a) siedlisko rolnicze powinno składać się z min 2 budynków;

- b) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- c) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 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 grafitu;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej 06.KDW w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- 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 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

## §11

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: 05.R/RM– o łącznej powierzchni 1,3620 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny rolnicze;
  - b) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej;
  - 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 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 grafitu;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej 07.KD-D w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii brzegu stawu rybnego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- r) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp / pokój;
- s) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- t) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,3.

#### §12

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 06. KDW – o łącznej powierzchni 0,6010 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny dróg publicznych o kategorii drogi dojazdowej;
  - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
  - c) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - c) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;
  - d) dopuszcza się budowę zjazdów;
  - e) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa.

#### §13

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 07. KDW – o łącznej powierzchni 0,0377 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. 4,0 m;
  - b) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania;

- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów;
- d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

#### § 14

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: 01.UP; 02.ZP; 03.ZL; 04.R/RM; 05.R/RM; 06.KDW; 07.KDW - ustala się stawkę 0%;

#### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

#### § 16

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

Przewodniczący Rady `