



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia piątek, 12 kwietnia 2024 r.

Poz. 2144

### UCHWAŁA NR XLI/485/24 RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 28 lutego 2024 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1 Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego 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 27 kwietnia 2016r. 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 Miejskowy 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;
- 5) danych przestrzennych tworzonych do aktu, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Ustalenia wprowadzające;
- 2) Rozdział II – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział IV - 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. 1. Definicje użytych pojęć:**

- 1) **dach stromy o symetrycznych katach nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia minimum 22°, w którym kąty nachylenia połączy 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;

**§ 3. 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.
  1. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:
    - 1) Tereny rolne, leśne i zieleni:
      - a) tereny rolne – **od 01.1.R do 01.3.R;**
      - b) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej - **od 02.1. do 02.6. R/RM;**
      - c) tereny zabudowy zagrodowej – **od 03.1.RM do 03.2.RM;**
      - d) tereny zieleni naturalnej – **od 04.1.Zn do 04.4.Zn;**
      - e) tereny leśne – **05.ZL;**
      - f) tereny zieleni urządzonej – **od 06.1.ZP do 06.4.ZP;**
    - 2) Tereny przeznaczone pod zabudowę:
      - a) tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej – **od 07.1.UTL do 07.7.UTL;**
      - b) tereny usług turystyki - **od 08.1. do 08.2. UT;**
      - c) tereny usług obsługujących turystykę wodną - **09. UTR;**
    - 3) Tereny przeznaczone na cele komunikacji:
      - a) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza: **10. KD-Z;**
      - b) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **11.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 15.KDW;**

c) tereny ciągów pieszo-jezdných z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **13.KDX**.

2. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i sposobie użytkowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) oznaczenia terenów;
- 6) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu;
- 7) uwarunkowania przyrodnicze;
- 8) uwarunkowania kulturowe.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

#### **§ 4. Zasady Ochrony i Kształtowania Ładu Przestrzennego:**

1. w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału III;

2. w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:

- 1) stosowanie kolorystyki na dachach w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;

3. w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
- 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej itp.;
- 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych;

4. w zakresie ogrodzeń:

- 1) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, z materiałów pochodzenia naturalnego o wysokości nie większej niż 1,50 m;

5. w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

- 1) dla zabudowy letniskowej nie mniej niż 30.000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
- 2) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy usług turystycznych: dla nowych działek - nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;

#### **§ 5. Zasady Ochrony Środowiska, Przyrody i Krajobrazu:**

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 Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B);

2. dla ustalonych form przyrody obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3. należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;

4. 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;

5. należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają sposobu trwania stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia;

6. wschodnia część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława”, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

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. w granicach opracowania wyklucza się lokalizację działalności związanej z chowem lub hodowlą zwierząt kwalifikującą się do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

11. należy w miarę możliwości zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12. 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.

#### **§ 6. Zasady Ochrony Dziedzictwa Kulturowego i Zabytków oraz Dóbr Kultury Współczesnej:**

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).

2. W miejscu wyznaczonych stref ochrony archeologicznej należy postępować zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r.

#### **§ 7. Zasady Ochrony Krajobrazu:**

1. krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2. zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w §4 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;
3. zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w Rozdziale III poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

#### **§ 8. Wymagania Wynikające z Potrzeb Kształtowania Przestrzeni Publicznej:**

1. w granicach planu jako przestrzeń publiczną uznaje się drogę powiatową 10.KD.Z;
2. w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych;
3. zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §3 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

**§ 9. Ustalenia Dotyczące Granic i Sposobów Zagospodarowania Terenów lub Obiektów Podlegających Ochronie Ustalonych na Podstawie Odrębnych Przepisów:**

1. tereny górnicze – nie występują;
2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
3. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

**§ 10. Szczegółowe Zasady i Warunki Scalania i Podziału Nieruchomości:**

1. w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2. dla procedur podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

3. ustalić minimalną powierzchnię działki:

- 1) dla RM – 3.000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla UT – 5.000m<sup>2</sup>;
- 3) dla UTL – 30.000m<sup>2</sup>;

4. ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m;

5. ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;

6. powyższe warunki nie dotyczą wydzielenia działek istniejących oraz wydzielonych w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych.

**§ 11. Szczególne Warunki Zagospodarowania Terenów oraz Ograniczenia w Ich Użytkowaniu, w Tym Zakazu Zabudowy:**

1. w granicach planu nie wyznacza się:

- 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

2. ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

**§ 12. Tymczasowy Sposób Zagospodarowania, Urządzania i Użytkowania Terenu**

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 13. Zasady Modernizacji, Rozbudowy i Budowy Systemów Infrastruktury Technicznej**

1. energia elektryczna:

- 1) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) stacje transformatorowe i rozdzielnice należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub na terenach przeznaczonych pod zieleń naturalną lub urządzoną, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;

2. telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących lub projektowanych sieci;
- 2) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

#### 4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.

#### § 14. Zasady Modernizacji, Rozbudowy i Budowy Systemów Komunikacji

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. drogi pożarowe – należy przewidzieć utworzenie takich dróg jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy;
4. lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty pojazdu – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 15. Zadania Własne Gminy z Zakresu Infrastruktury Technicznej

1. W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 16.** Inwestycje Celu Publicznego o Znaczeniu Ponadlokalnym Umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego

1. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

**§ 17.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **01.1.R, 01.2.R, 01.3.R** – o łącznej powierzchni 64,355 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolne;
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

##### 2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) sposób zagospodarowania - tereny rolne;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1 ha, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów.

##### 3. Wskaźniki zabudowy:

1. obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
2. powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

**§ 18.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **02.1.R/RM; 02.2.R/RM; 02.3.R/RM; 02.4.R/RM; 02.5.R/RM; 02.6.R/RM** – o łącznej powierzchni 47,651 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolne;
- 2) uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej, usługi agroturystyki;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

## 2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) tereny należy zagospodarować jako tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 10.000 m<sup>2</sup>;
- 3) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów zbiorników wodnych obiekty zabudowy zagrodowej realizowane mogą być zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 16 grudnia 2022r., poz. 5674);
- 4) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy zagrodowej;
- 6) dopuszcza się obiekty agroturystyki w samodzielnych obiektach lub wbudowane w budynki zagrody;

## 3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) zagroda rolnicza powinno składać się z min 2 budynków;
- 2) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 3) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% pokrycia działki zabudową;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- 6) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- 7) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli: maksymalnie 15,0 m;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- 10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 11) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 12) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
  - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
  - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi;
- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0m od linii terenów leśnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 17) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 18) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie, dla usług agroturystycznych dodatkowo 1 mp/ pokój;
- 19) powierzchnia biologicznie czynna – min 80%;
- 20) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,2.

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **03.1.RM; 03.2.RM;** – o łącznej powierzchni 10,204 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające: usługi agroturystyczne;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) tereny istniejących zagród w zabudowie wsi wraz z uzupełnieniami;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów zbiorników wodnych obiekty zabudowy zagrodowej realizowane mogą być zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 16 grudnia 2022r., poz. 5674);
- 4) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy zagrodowej;
- 5) dopuszcza się obiekty agroturystyki w samodzielnych obiektach lub wbudowane w budynki zagrody;

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) obiekty pomocnicze jako obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- 6) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 12,0 m;
- 7) dopuszczalna wysokość innych obiektów i budowli; maksymalnie 15,0 m;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;
- 10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 11) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 12) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
  - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
  - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg: od 11.KDW w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i od 10.KD-Z min. 8,0 od krawędzi drogi powiatowej;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 17) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;



- 18) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie, dla usług agroturystycznych dodatkowo 1mp/pokój;
- 19) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;
- 20) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **04.1.Zn; 04.2.Zn; 04.3.Zn i 04.4.Zn** – o łącznej powierzchni 23,604 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie istniejących nasadzeń śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych i terenów podmokłych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min 100%;
- 3) współczynnik intensywności zabudowy: nie ustala się.
- 4) podział na nowe działki – dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów, nowe podziały - nie mniejsze niż obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi.

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **05.ZL** – o łącznej powierzchni 1,34 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny leśne;
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne: gospodarka drzewostanem zgodnie z operatem urządzeniowym lasu.

3. Wskaźniki zabudowy - nie ustala się.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **06.1.ZP; 06.2.ZP; 06.3.ZP; 06.4.ZP** – o łącznej powierzchni 19,23 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) przeznaczenie tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) całość terenu stanowi połączenie ekologiczne (korytarz) pomiędzy kompleksami leśnymi i jeziorem, na której przeważającą część stanowią tereny biologicznie czynne. Docelowo ma to być połączenie pieszo-rowerowe pomiędzy poszczególnymi terenami jako przestrzeń ogólnodostępna;
- 2) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc rekreacji czynnej i biernej;
- 3) w miarę możliwości wkomponować się w istniejące zadrzewienia;

- 4) dopuszcza się regulację istniejących zbiorników wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych oraz połączenie wszystkich w zespół zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację małej architektury i urządzeń sportowych związanych z funkcją terenu;
- 8) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

### 3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 5%;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy – maks 5m;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia min 30°;
- 5) wskaźniki zabudowy: od 0,01 do 0,1;
- 6) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne;
- 7) min. powierzchnia biologicznie czynna – 85%.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **07.1.UTL; 07.2.UTL, 07.3.UTL, 07.4.UTL; 07.5.UTL; 07.6.UTL; 07.7.UTL** – o łącznej powierzchni 34,162 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej;
- 2) uzupełniające – nie ustala się;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

#### 2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki nie mniejsze niż 30.000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów i zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
- 3) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu usługowo-rekreacyjno-wypoczynkowego;

#### 3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- 3) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m;
- 5) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 8,0 m;
- 6) dla samodzielnych apartamentów – maksymalnie 5 m;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- 9) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- 10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 11) dopuszczalna ilość kondygnacji dla samodzielnych apartamentów: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 13) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
  - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
  - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- 14) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegu jeziora i innych zbiorników wodnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0m od granicy z terenami leśnymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 18) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 19) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
- 20) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
- 21) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,4.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **08.1.UT i 08.2.UT** – o łącznej powierzchni 3,558 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny usług turystyki;
- 2) uzupełniające – nie ustala się;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki nowej;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów służących do obsługi ruchu turystyki wodnej;
- 5) dopuszcza się budowę apartamentów w jednym budynku lub w samodzielnych budynkach;
- 6) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- 3) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomego terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 12,0m;
- 5) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 9,0 m;

- 6) dla samodzielnych apartamentów – maksymalnie 5 m;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- 9) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 10) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 11) dopuszczalna ilość kondygnacji dla samodzielnych apartamentów: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 13) dla dachów stromych dopuszczalne kąty nachylenia dachów wynoszą:
  - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
  - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
- 14) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich jako jednorodne rozwiązanie dla całej inwestycji;
- 15) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegu jeziora, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 18) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 19) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub 1mp/1 pokój;
- 20) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
- 21) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **09.UTR** – o łącznej powierzchni 0,175 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny usług obsługujących turystykę wodną wraz z niezbędną infrastrukturą – stacja żeglarska;
- 2) uzupełniające – pomosty;
- 3) tymczasowe: nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zagospodarowanie terenu jako jednorodnej całości;
- 2) podział na nowe działki nie mniejsze niż wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 3) dopuszcza się budowę stacji żeglarskiej wraz z pomostem, służących do obsługi ruchu turystyki wodnej;
- 4) wykorzystanie linii brzegowej na potrzeby stacji żeglarskiej na długości mniejszej niż 20 m;
- 5) przystań żeglarska przeznaczona dla mniej niż 10 jednostek pływających;
- 6) dopuszcza się pielęgnację terenu zadrzewień i zakrzewień w rejonie skarpy przyjeziornej, w sposób spełniający wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

7) dla terenów ustala się obowiązujące poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- 2) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 5% pokrycia działki zabudową;
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 7,0m;
- 4) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 5,0 m;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- 7) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 8) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków pomocniczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy płaskie lub strome dwu- i wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 10) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy:
  - a) na ścianie kolankowej do 80 cm: 38– 45 °;
  - b) na ścianie kolankowej powyżej 80 cm: 22– 38 °;
  - c) z dachem płaskim: 5-22 °;
- 11) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu w tej samej kolorystyce w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- 13) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- 14) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – min 40%;
- 16) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6.

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **10. KD-Z** – o łącznej powierzchni 2,185 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych o kategorii drogi zbiorczej;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak istniejąca;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) należy w miarę możliwości zachować istniejące drzewa alejowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 27. 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **11. KDW** – o łącznej powierzchni 2,762 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak istniejąca, min. 5,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **12. KDW**; **14. KDW** – o łącznej powierzchni 0,834 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 29. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **13. KDX** – o łącznej powierzchni 0,209 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 30. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **15. KDW** – o łącznej powierzchni 0,231 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne z placem nawrotowym i miejscami postojowymi;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) tymczasowe – nie ustala się.

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się w granicach drogi wydzielenie miejsc postojowych jako obsługę przystani żeglarskiej z pomostem.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 31. 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 ozn.: od 01.1.R do 01.3.R; od 02.1. R/RM do 02.6. R/RM; od 03.1.RM do 03.2.RM; od 04.1.Zn do 04.4.Zn; 05.ZL; od 06.1.ZP do 06.5.ZP; 10. KD-Z; 11.KDW; 12.KDW; 13KDX; 14KDW; 15.KDW - ustala się stawkę 1%;

2. dla terenów ozn.: od 07.1.UTL do 07.7.UTL; od 08.1. UT do 08.2.UT; 09. UTR – ustala się stawkę 10%.

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Krzysztof Gawryś**







Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LXI/485/24  
Rady Miejskiej w Zalewie  
z dnia 28 lutego 2024r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo pod nazwą „Plan Urowo”, 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, który zakwalifikowano jako uwagę do w/w projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt.11 i 12 oraz art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LXI/485/24  
Rady Miejskiej w Zalewie  
z dnia 28 lutego 2024r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rada Miejska w Zalewie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo pod nazwą „Plan Urowo”, na wniosek Burmistrza Zalewa rozstrzyga, co następuje:

- 1) na obszarze opracowanego planu gmina Zalewo nie posiada dróg publicznych;
- 2) teren objęty opracowaniem jest częściowo uzbrojony w wodę i energię elektryczną.
- 3) gmina nie będzie ponosiła skutków finansowych związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/485/24

Rady Miejskiej w Zalewie

z dnia 28 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

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, zwane dalej „ustawami”.

Uchwała dotycząca uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo pod nazwą „Plan Urowo”, gmina Zalewo**, jest zakończeniem procedury rozpoczętej Uchwałą nr XXV/172/16 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Urowo, gmina Zalewo, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 210 ha i podzielony jest na 15 terenów elementarnych:

- 1) tereny rolne – **od 01.1.R do 01.3.R;**
- 2) tereny rolne z możliwością lokalizacji zagrody rolnej - **od 02.1. do 02.6. R/RM;**
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – **od 03.1.RM do 03.2.RM;**
- 4) tereny zieleni naturalnej – **od 04.1.Zn do 04.4.Zn;**
- 5) tereny leśne – **05.ZL;**
- 6) tereny zieleni urządzonej – **od 06.1.ZP do 06.4.ZP;**
- 7) tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej – **od 07.1.UTL do 07.7.UTL;**
- 8) tereny usług turystyki - **od 08.1. do 08.2. UT;**
- 9) tereny usług obsługujących turystykę wodną - **09. UTR;**
- 1) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza: **10. KD-Z;**
- 2) tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **11.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 15.KDW;**
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdnych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne: **13.KDX.**

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalając zasady kształtowania nowej zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – szczególnie w zakresie ochrony terenów położonych w Parku Krajobrazowym, Obszarze Chronionego Krajobrazu i Natura 2000.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w zakresie ochrony stref archeologicznych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono w zakresie miejsc postojowych do usług;
- walory ekonomiczne przestrzeni – teren obecnie jest częściowo uprawiany rolniczo a częściowo jest nieużytkiem. Zmiana funkcji na funkcje powiązane z rekreacją i wypoczynkiem podniesie wartość ekonomiczną nieruchomości.
- prawo własności – teren leżący w granicach planu jest w większości terenem prywatnym. Niektóre z istniejących dróg wewnętrznych należą do gminy. Nie są to drogi publiczne.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – (poprzez uzgodnienie z właściwym organem wojskowym) nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpłyną na bezpieczeństwo lub obronność państwa;
- potrzeby interesu publicznego – dopuszcza się możliwość, że tereny zieleni urządzonej mogą być realizowane jako tereny publiczne, ogólnodostępne. Zabezpieczono swobodny dostęp do brzegów jeziora.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie dotyczy;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu, również poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń i na BIP Urzędu Miejskiego w Zalewie. Udział społeczeństwa został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa poprzez ogłoszenia w prasie i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu o możliwości udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości prac planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę przewidują również zaopatrzenie w sytuacjach kryzysowych.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3**

Ważone były aspekty ekonomiczne i środowiskowe w celu określenia rachunku strat i zysków w tych aspektach. W toku przygotowania i uzgodnienia planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zmniejszono obszar przeznaczony pod zabudowę jak również dokonano rozproszenia zabudowy. Pozostawiono istniejące tereny zieleni i połączono je w ciągi ekologiczne z zakazem grodzenia pozwalające na swobodne przenikanie zwierząt.

## **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4**

Na terenie opracowania planu planuje się rozwój terenów usług turystyki i rekreacji zgodnie z obowiązującym Studium.

## **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Dotychczas Burmistrz Zalewa nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności zmiany planu miejscowego z przedmiotową analizą.

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W granicach opracowania planu miejscowego gmina posiada swój teren, który nie będzie przedmiotem sprzedaży. Tereny nie będą uzbrawiane przez gminę, więc gmina nie poniesie z tego tytułu kosztów. Natomiast zgodnie z prognozą można spodziewać się przychodu z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatków lokalnych.

## **6. Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Ogłoszono i obwieszczono podjęcie uchwały o przystąpieniu;
- Uzgodniono zakres prognozy wpływu na środowisko;
- Sporządzono projekt planu z uwzględnieniem wniosków, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków ekonomicznych planu;
- Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie;
- Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej;
- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Rada Miejska w Zalewie podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdziła 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.