



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 3 lutego 2026 r.

Poz. 500

### UCHWAŁA NR XIX/231/25 RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE

z dnia 26 listopada 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr LI/391/10 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo, po stwierdzeniu iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo uchwalonego uchwałą nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą nr LI/391/10 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 lutego 2010 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, związanej z turystyką i rekreacją.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,

- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa OW ochrony archeologicznej,
  - e) istniejące drzewa objęte ochroną,
  - f) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną (załącznik graficzny nr 1) wykonaną na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 3,78 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) UT – zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 12,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji oraz instalacji reklam.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obszar położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Lasy Iławskie” oraz granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w związku z tym należy stosować przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) objęcie ochroną istniejących drzew występujących przy drodze gminnej, pod warunkiem, że nie będą one uniemożliwiały wykonanie zjazdu na działkę lub będą zagrażały bezpieczeństwu ludzi lub ich mienia;
- 6) zróżnicowane przeznaczenie terenów, przyporządkowujące je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru opracowania planu występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) objęcie ochroną stanowiska archeologicznego w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej;
- 3) dla osób prowadzących roboty budowlane, w tym wszelkie prace ziemne w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w granicach obszaru opracowania planu w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: dla napowietrznej linii niskiego napięcia pas terenu o szerokości po 3,0 m, od skrajnego przewodu linii z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu wynikającymi z przepisów odrębnych (pas niewyznaczony graficznie na rysunku planu).

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem planu poprzez drogę gminną (działka 446/2);

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania dla samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych.
- 4) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki w ilości minimum dla:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca na mieszkanie,
    - zabudowy usługowej związanej z agroturystyką 1 miejsce na mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce na pokój / mieszkanie do wynajęcia,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej,
  - b) po doprowadzeniu sieci wodociągowej studnie należy bez zbędnej zwłoki zlikwidować, a budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi podłączyć do niej,
  - c) po wybudowaniu sieci wodociągowej nakazuje się realizację sieci w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej,
- 8) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 9) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z działalnością usługową - zgodnie z przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze odprowadzić do rowu melioracyjnego lub na teren działki (do gruntu);
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 12) na obszarze objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 2.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 1MN, 2MN ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 10) od strony terenów komunikacyjnych dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń o wysokości do 1,6 m z wyłączeniem ogrodzeń spełniających funkcje techniczno-użytkowe, takie jak np.: ogrodzenie techniczne kortów tenisowych;
- 11) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1MN – z drogi gminnej (działka nr 446/2 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-wschodniej), drogi wewnętrznej (D1 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-zachodniej) z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej),
  - b) dla terenu 2MN – z drogi wewnętrznej (D1 przylegającej do granicy opracowania planu od strony południowo-zachodniej) z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej);
- 12) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3UT ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków: usługowych (typu hotel, pensjonat, budynki rekreacji indywidualnej).

3. W ramach przeznaczenia związanego z zabudową usługową związaną z turystyką i rekreacją, dopuszcza się urządzenie (w jednej bryle z funkcją usługową) mieszkania w ramach wykonywanej działalności gospodarczej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,96;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 40%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 6) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 9) od strony terenów komunikacyjnych dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń o wysokości do 1,6 m z wyłączeniem ogrodzeń spełniających funkcje techniczno-użytkowe, takie jak np.: ogrodzenie techniczne kortów tenisowych;
- 10) dostępność komunikacyjną: z drogi gminnej (działka nr 446/2 przylegającej do granicy opracowania planu od strony wschodniej), z terenu 4KDW (z drogi wewnętrznej);
- 11) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4KDW ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) dopuszczenie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe**

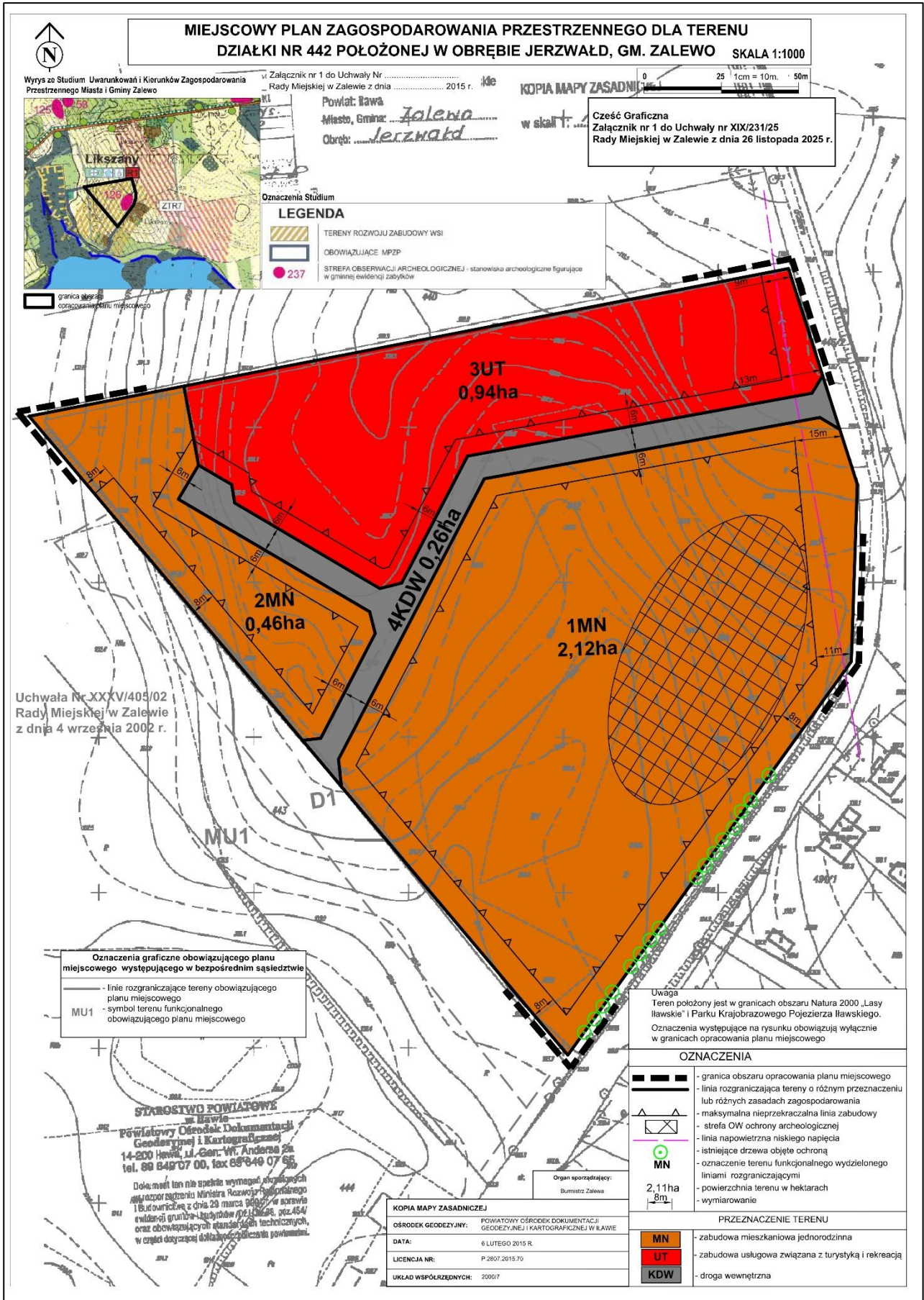
**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Zalewo.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Krzysztof Przybylski**



**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XIX/231/25  
Rady Miejskiej W Zalewie  
z dnia 26 listopada 2025 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 442 POŁOŻONEJ  
W OBRĘBIE JERZWAŁD, GM. ZALEWO**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 29 października 2015 r. do 20 listopada 2015 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 19 listopada 2015 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 7 grudnia 2015 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XIX/231/25  
Rady Miejskiej W Zalewie  
z dnia 26 listopada 2025 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/231/25

Rady Miejskiej w Zalewie

z dnia 26 listopada 2025 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do właściwości Rady Gminy należy w szczególności uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Zalewa rozpoczął na podstawie uchwały nr LI/391/10 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gm. Zalewo.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 położonej w obrębie Jerzwałd, gmina Zalewo, była uchwała Nr LI/391/10 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 lutego 2010 r., podjęta na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej związanej z turystyką i rekreacją.

Plan obejmuje teren o powierzchni około 3,78 ha, położony w południowo-wschodniej części wsi Jerzwałd, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 446/2.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmując kolejne etapy prac planistycznych:

- Luty 2010 r. – Rada Miejska w Zalewie podjęła uchwałę nr LI/391/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 442 w obrębie Jerzwałd.
- Wrzesień 2010 r. – sporządzono i wysłano pisma zawiadamiające o podjęciu uchwały zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy.
- Maj–czerwiec 2012 r. – projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania właściwym organom. Projekt nie uzyskał pozytywnego uzgodnienia pięciorga instytucji, co uniemożliwiło dalsze procedowanie.
- Wrzesień 2015 r. – po dokonaniu korekt i uzupełnieniu projektu planu o wymagane poprawki formalne i merytoryczne, Burmistrz Zalewa wystąpił ponownie o uzgodnienia i opinie do właściwych organów i instytucji. Projekt uzyskał wszystkie wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Iławie.
- Październik–listopad 2015 r. – projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia oraz po jego zakończeniu nie wniesiono uwag do projektu planu.
- Po etapie wyłożenia procedowanie planu zostało zawieszono z przyczyn organizacyjnych niezależnych od organu sporządzającego.
- Październik 2025 r. – po wznowieniu procedury planistycznej i dokonaniu aktualizacji dokumentacji planistycznej, projekt miejscowego planu wraz z kompletną dokumentacją formalno-prawną został przekazany Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Zalewie w celu przedłożenia Radzie do uchwalenia. Projekt planu został opracowany w zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo”, uchwalonego uchwałą nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r. W studium teren działki nr 442 wskazano jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową, z dopuszczeniem funkcji turystyczno-rekreacyjnych, co znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego,
- obszaru Natura 2000 „Lasy Iławskie” (PLB280006).

W związku z tym w planie wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące ochrony przyrody, ograniczające możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zapewniające zachowanie charakteru krajobrazu.

Ponadto w granicach opracowania występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego wyznaczono strefę ochrony archeologicznej „OW”.

Zakres i charakter ustaleń planu:

W granicach planu wyznaczono następujące tereny funkcjonalne:

- 1MN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3UT – teren zabudowy usługowej związanej z turystyką i rekreacją,
- 4KDW – teren drogi wewnętrznej.

Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, zasady ochrony środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zgodne z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
  - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
  - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do terenu 4KDW (tereny komunikacji - droga wewnętrzna), drogi gminnej wewnętrznej (droga granicząca od strony wschodniej) działka nr 446/2 oraz terenu D1 wynikający z ustaleń planu obowiązującego (droga granicząca od strony południowo-wschodniej),
  - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) obszar położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszary ptasie „Lasy Iławskie” oraz granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w związku z tym należy stosować przepisy odrębne,
  - b) teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych, położony jest on w granicach terenu o numerze 28-314.93-04, w związku z tym nie ustala się dodatkowych zakazów i nakazów;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru opracowania planu występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa rekreacji indywidualnej;
  - 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osoby fizycznej;
  - 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
    - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) UT – zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją,
    - c) KDW – droga wewnętrzna.
  - 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w wyłącznie zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych);
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
    - a) opublikowano w dniu 18 września 2010 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Wyborcza” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz zamieszczone na stronie internetowej urzędu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
    - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2015 r. do 20 listopada 2015 r.,
    - c) obwieszczenie zostało opublikowane w prasie „Gazeta Wyborcza”, wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz zamieszczone na stronie internetowej urzędu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu (BIP),
    - d) dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 19 listopada 2015 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie do dnia 7 grudnia 2015 r., czyli dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi,
    - e) ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Zalewo.
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, na stronie internetowej, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;
  - 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony

istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowej społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo” - obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest w strefie określonej w studium jako – Teren rozwoju zabudowy wsi.
4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy terenach komunikacji gminnej niepublicznej, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu,
  - 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna oraz sieć wodociągowa.
  - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowa usługowa związana z turystyką i rekreacją, na terenie niezagospodarowanym i niezabudowanym.
5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.
6. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy usługowej związanej z turystyką i rekreacją, natomiast stawkę 0% dla terenu drogi wewnętrznej.