

Uchwała Nr XXXVII/187/05
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 29 grudnia 2005 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie „SKŁODOWO”, obręb Harsz, gmina Pozezdrze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 p. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984 , nr 153, poz.1271 i Nr 214 poz.1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717; Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492) w związku z Uchwałą Rady Gminy Nr XXVI/132/04 z dnia 29 listopada 2004r. Rada Gminy Pozezdrze uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie „SKŁODOWO”, obręb Harsz, gmina Pozezdrze.

§2

1. Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania; zakres i granice opracowania zostały określone w Uchwale Nr XXVI/132/04 Rady Gminy Pozezdrze z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie „SKŁODOWO”, obręb Harsz, gmina Pozezdrze”.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:

- a) tekstu ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały.
- b) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny Nr 1.
- c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.
- d) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
- e) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze stanowiącego załącznik Nr 4 do uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru opracowania

§3

1. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

2.1. granice opracowania planu

2.2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

2.3. nieprzekraczalne linie zabudowy

2.4. linie rozgraniczające dróg oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne

3. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

3.1. Oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia na etapie projektowania.

3.2. Warunki i zasady podziału wewnętrznego.

4. Ustala się następującą interpretację przyjętych oznaczeń:

4.1. linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu.

4.2. nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię obowiązującą jako nieprzekraczalną, to znaczy, że żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki o ile ustalenia szczegółowe to przewidują.

4.3. przez określenie pojęcia „adaptacja” należy rozumieć teren z istniejącym budynkiem lub zespołem budynków. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem charakteru i skali otaczającej zabudowy. Dopuszcza się również wprowadzenie dodatkowej funkcji nie naruszających funkcji podstawowej dla danego terenu, jeżeli ustalenia szczegółów nie stanowią inaczej.

4.4. przez określenie „ilość kondygnacji” należy rozumieć kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym w budynku z wysokim dachem. Pod pojęciem wysoki dach należy rozumieć dachy o nachyleniu połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$.

4.5. powierzchnia biologicznie czynna jest to część niezabudowana terenu (działki) i nieutwardzona, pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną) korzystnie oddziałującą na system przyrodniczy.

4.6. liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady:

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

1.1. W zakładanych rozwiązaniach należy uwzględnić fakt, że cały teren opracowania znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

1.2. Ustala się od strony jeziora pas zieleni izolacyjnej. Na terenie pasa ochronnego obowiązuje zakaz wycinania drzew (z wyjątkiem cięć sanitarnych) oraz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem zorganizowanych kąpielisk oraz prowadzenia ogólnodostępnych ścieżek pieszych.

1.3. Istniejący las o symbolu 13LS winien spełniać funkcję „lasu ochronnego”.

2. W zakresie ochrony przed hałasem.

Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla całego obszaru opracowania jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych położonych poza miastem zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Tereny objęte opracowaniem planu nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów objętych planem

§5

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami, ustala się następujące warunki szczególne:

1. ZABUDOWA.

1.1. Dopuszcza się budowę budynków drewnianych związanych z funkcją turystyczną i rekreacyjną oraz możliwości zastosowania trzciny do pokrycia dachów.

1.2. W istniejącej i projektowanej zabudowie dopuszcza się możliwość funkcji usługowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

BAZA ŻEGLARSKA O WIELKOŚCI MIEJSC MAKSYMALNIE DLA 100 OSÓB ŁĄCZNIE Z PRYZSTANIĄ JACHTOWĄ OGÓLNIE DOSTĘPNĄ I BASENEM DLA „REZYDENTÓW” DLA 50 JACHTÓW MAKSYMALNIE /działki Nr 239/1 i 368/2 /

1MNa – Teren istniejącej zabudowy – budynek mieszkalny, adaptowany z możliwością rozbudowy.

- 2UHT** - Teren istniejącej zabudowy – budynek gospodarczy, przewidziany do zmiany sposobu użytkowania. Zakłada się funkcję usług turystycznych z częścią sanitarno – socjalną oraz pokojami noclegowymi. Istnieje możliwość rozbudowy istniejącego budynku pod warunkiem zachowania parametrów wysokościowych oraz kąta nachylenia połaci dachowych i jego pokrycia.
- 3UGM** – Teren istniejącej zabudowy gastronomiczno–hotelowej, adaptowany. Dopuszcza się jego rozbudowę i zwiększenie ilości miejsc noclegowych. Projektowana rozbudowa winna tworzyć harmonijną całość zarówno funkcjonalną jak i architektoniczną z istniejącym budynkiem.
- 4UW** – Teren istniejącej zabudowy gospodarczo–warsztatowej, adaptowany.
- 5UK** – Teren istniejącej zabudowy - budynek hangaru – adaptowany.
- 6UKS** – Teren projektowanych parkingów na samochody i łodzie żaglowe.
- 7WS** – Projektowany basen na łodzie żaglowe dla **Rezydentów**- stałych użytkowników.
- 8WSR** – Istniejące stawy po zmodernizowaniu przeznaczone na cele rekreacyjno – sportowe (wędkowanie).
- 9WS-UTJ** – Istniejący staw po zmodernizowaniu przeznaczony na przystań jachtową ogólnodostępną.
- 10UT** – Projektowany budynek bosmanatu z częścią sanitarno – socjalną. Wysokość budynku o dwóch kondygnacjach łącznie z wysokim dachem i użytkowym poddaszem. Dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się pokrycie dachu materiałem naturalnym np. trzcina. Maksymalna wysokość budynku licząc od wejścia do kalenicy nie może przekraczać 9m. Zaleca się stosownie takich materiałów jak kamień, cegła lub drewno.
- 11D** – Projektowana dyżurka – budynek parterowy z wysokim dachem kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z możliwością przesunięcia w celu uniknięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu.
- 12ZP** – Tereny istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej. Dopuszcza się ogrodzenie terenu bazy żeglarskiej z zastosowaniem materiałów takich jak kamień, cegła i drewno o wysokości do 1,5m. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 13LS** – Tereny istniejącego lasu uznaje się za las ochronny.
- 14MNR** – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno – gospodarczej, adaptowany. Zaleca się uporządkowanie zabudowy gospodarczej poprzez wprowadzenie dachów wysokich i pokrycie ich alogicznie jak budynek mieszkalny. Przewiduje się możliwość powiększenia terenu w kierunku południowym i północnym na szerokość istniejącej działki. Dopuszcza się grodzenie terenu do wys. 1,5m analogicznie jak teren bazy żeglarskiej.

15MNT – Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem. Dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych $40^0(+/-5^0)$. Główny układ kalenic równoległy do drogi. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczo-garażowych z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $25^0(+/-5^0)$ krytych analogicznie jak budynki mieszkalne. Na jednej działce może być realizowany tylko jeden budynek mieszkalno-pensjonatowy i jeden budynek gospodarczy. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,5 m analogicznie jak teren bazy żeglarskiej. Miejsca parkingowe projektować na własnej działce. Dopuszcza się podział terenu na dwie działki z zachowaniem identycznych ustaleń.

16MNR - Tereny projektowanych gospodarstw agroturystycznych o powierzchni nie mniejszej jak 1,5 ha, składające się maksymalnie z jednego budynku mieszkalnego z pokojami gościnnymi i dwóch budynków gospodarczych usytuowanych wokół prostokątnego podwórza o proporcjach typowych dla regionalnej zabudowy siedliskowej. Wysokość budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach z wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^0(+/-5^0)$ i użytkowym poddaszem. Budynki gospodarcze parterowe z wysokimi dachami. Wszystkie budynki kryte dachówką ceramiczną bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem. Dopuszcza się ogrodzenie terenu analogicznie jak teren bazy żeglarskiej.

17UTS – Teren projektowanej ogólnodostępnej plaży z polem namiotowym na 60 miejsc maksymalnie. Dopuszcza się lokalizację budynku administracyjnego i sanitarnego z częścią gospodarczą (wypożyczalnia sprzętu) dla obsługi pola namiotowego i terenów kąpieliska. Budynek parterowy z wysokim dachem, kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem. Ogrodzenie terenu do wysokości 1,5m z elementów drewnianych z wykorzystaniem kamienia lub cegły. Wprowadza się zakaz grodzienia z żelbetowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% ogólnej powierzchni działki.

P1-2 – Teren projektowanych przepompowni ścieków.

P5 – Teren istniejącej przepompowni ścieków.

Wa – Istniejący kanał – adaptowany.

TRa – Teren stacji trafo – adaptowany.

2.KOMUNIKACJA.

2.1. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych wyłącznie w granicach własnych terenów.

2.2. Wprowadza się zakaz utwardzenia nawierzchni dróg, miejsc postojowych żużlem lub gruzem budowlanym a także stosowanie nawierzchni asfaltowych. Zaleca się materiały przepuszczalne, naturalne jak kamień, żwir itp.

1KDW-08 - Istniejąca droga dojazdowa o liniach rozgraniczających 8m, wymaga modernizacji i wykonania jezdni o szerokości 5m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 1,5m.

2KDW-D10 – Istniejąca droga gminna o liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m – wymaga modernizacji do połączenia z drogą powiatową 16-02N, (Srokowo – Harsz – Pozezdrze).

3KDW-D10 – Projektowana droga dojazdowa (wewnętrzna) o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m z obustronnym chodnikiem po 1,5m.

4KDW-05 – Istniejące ciągi pieszo – jezdne o szerokości 5m.

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. – zasady obsługi.

3.1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego. Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę.

3.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego kolektora zbiorczego. Nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku 10UT poprzez małą przepompownię kanałem tłocznym do istniejącego kolektora zbiorczego. Z terenów oznaczonych symbolem 16MNR i 17UTS poprzez małe przepompownie przyłączami tłocznymi do istniejącego kolektora zbiorczego.

3.3. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks. Powyższe uwarunkowania wynikają z faktu, że teren objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu.

3.4. Wody opadowe mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu na terenie poszczególnych działek, gdyż nie przewiduje się zbiorczej sieci burzowej.

3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez rozbudowę istniejących sieci nn, prowadzonych kablem w ziemi z istniejącej stacji „trafo” – TRa na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

3.6. Gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach na terenie poszczególnych działek, a następnie wywożenie na zasadach stosowanych na terenie gminy. W przypadku powstania odpadów niebezpiecznych, mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ich usuwania.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§6

TYMCZASOWE UŻYTKOWANIE WOLNYCH TERENÓW.

6.1. Tereny przewidziane w planie pod zabudowę mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach bez prawa wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

6.2. Dopuszcza się wcześniejsze wykonywanie ogrodzeń poszczególnych działek do wysokości jak w ustaleniach w §5. Ustala się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Zalecany materiał do budowy to kamień, cegła oraz elementy drewniane.

§7

WYSOKOŚĆ STAWEK PROCENTOWYCH

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717) ustalone zostały dla terenów określonych w §5 Uchwały w następujących wysokościach:

Symbol terenu na rysunku planu	Wysokość stawki w %
1MNa	10%
2UHT	10%
3UGM	10%
6UKS	0%
7WS	0%
8WSR	0%
9WS-UTJ	0%
10UT	10%
11D	10%
12ZP	0%
13LS	0%
15MNT	10%
16MNR	10%
17UTS	0%
P1-2	0%
Wa	0%
1KDW-08, 2KDW-D10, 3KDW-D10, 4KDW-05	0%
infrastruktura techniczna	0%

§8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§9

Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym.

Przewodnicząca Rady Gminy
Teresa Petiuk