

**Uchwała Nr XLI/205/06
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 24 kwietnia 2006 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) w związku z Uchwałą Rady Gminy Nr XV/82/04 z dnia 25 marca 2004 r. Rada Gminy Pozezdrze uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie „KOLONIA HARSZ”, 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 XV/82/04 Rady Gminy Pozezdrze z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie „KOLONIA HARSZ”, obręb Harsz, gmina Pozezdrze”.

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

1. tekstu ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały.
2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny Nr 1.
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.
4. 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.
5. 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:

1. Oznaczenie liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia na etapie projektowania.
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 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. W zakładanych rozwiązaniach należy uwzględnić fakt, że cały teren opracowania znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
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.
3. Istniejący las o symbolu 31LS winien spełniać funkcję „lasu ochronnego”.
4. Ochronie podlegają udokumentowane złoża łąk, których granice określono na rysunku planu. Na tym obszarze ustala się zakaz lokalizowania stałej zabudowy. Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie tych terenów.

2. W zakresie ochrony przed hałasem.

Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu 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. Jedynie obiekt byłej „cegielni” stanowi zabytkowy zespół przemysłowo - mieszkalny wymagający zachowania. Wszelkie prace adaptacyjne związane ze zmianą sposobu użytkowania mogą być wykonywane w oparciu o wytyczne konserwatorskie i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów objętych planem.

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

1. ZABUDOWA.

1.1. Ustala się poziom parteru w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na wysokość do 0,6 m licząc od terenu przy głównym wejściu do budynku.

1.2. W przypadku stosowania ścianki kolankowej jej wysokość nie może przekraczać 1,2m.

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

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

1MNT - Teren istniejącej zabudowy mieszkalno – pensjonatowej, adaptowany. Dopuszcza się dalszą rozbudowę z zachowaniem charakteru i funkcji usługowo turystycznej. Nowe obiekty winny skalą i charakterem nawiązywać do istniejącej zabudowy, dotyczy to szczególnie wysokości budynków, kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachowego. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się ogrodzenie terenu z zastosowaniem materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła i drewno do wysokości 1,5m. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych lub prefabrykowanych elementów żelbetowych.

2MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych, powiązanych architektonicznie z budynkiem mieszkalnym. Budynki należy usytuować główną kalenicą równolegle do projektowanej drogi. Dopuszcza się grodzenie działek na zasadach określonych pod symbolem 1MNT.

3US – Teren projektowanych urządzeń rekreacyjno – sportowych z małym stawem wodnym, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi. Dopuszcza się jedynie realizację elementów małej architektury. Ustala się zakaz grodzenia terenu z możliwością zastosowania żywopłotów.

4MNL – Teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej). Wysokość budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych, powiązanych architektonicznie z głównym budynkiem. Budynki należy usytuować główną kalenicą równolegle do projektowanej drogi. Ogrodzenie terenu na warunkach określonych dla 1MNT.

5UT – Teren projektowanego pola namiotowego wraz z infrastrukturą techniczną i terenami sportowymi. Dopuszcza się realizacją parterowego budynku usługowego związanego z obsługą pola namiotowego i plaży. Maksymalna wysokość budynku licząc od terenu przy wejściu do okapu do trzech metrów, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25° (45°) krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się ogrodzenie terenu elementami drewnianymi o wysokości do 1,2m, zaleca się stosowanie żywopłotów na ogrodzenie. Przy granicy z terenami plaży dopuszcza się wykonanie parterowych zadaszeń na sprzęt pływający. Dopuszczalna ilość miejsc 60.

6UTS – Teren projektowanego kąpieliska. Wprowadza się zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i grodzenia terenu. Dopuszcza się wykonanie urządzeń nawodnych (pomostu) związanych ściśle z funkcją terenu łącznie z małą przystanią maksymalnie dla 15 jachtów i elementów małej architektury a także awaryjnych sanitariatów z gotowych elementów nie podłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej.

7RP – Teren upraw polowych – adaptowany. Zaleca się dostosowanie profilu produkcji do potrzeb funkcji turystycznej tego terenu. Dopuszcza się budowę gospodarstwa agroturystycznego o powierzchni nie mniejszej jak 2ha, składającego się z jednego budynku mieszkalnego z pokojami gościnnymi oraz dwóch budynków gospodarczych. Dopuszcza się również budowę szklarni do upraw warzywniczych. Budynek mieszkalny o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (45°) usytuowany główną kalenicą równoległe do projektowanej drogi, kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Budynek gospodarczy parterowy z wysokim dachem kryty analogicznie jak budynek mieszkalny. Dopuszcza się ogrodzenie części mieszkalno - gospodarczej na warunkach jak w poz. 1MNT.

8ZP – Teren istniejącej i projektowanej zieleni stanowiącej pas ochronny jeziora. W strefie tej wprowadza się zakaz lokalizacji budownictwa i grodzenia terenu z wyjątkiem zorganizowanych kąpielisk pokazanych na planie oraz ścieżek spacerowych.

LZ – Teren istniejącego zadrzewienia – adaptowany.

UKP – Teren projektowanego parkingu dla potrzeb terenu oznaczonego symbolem 1MNT i 5 UT .

P1 – Projektowana przepompownia ścieków.

TR1 - Teren projektowanej stacji trafo – 63KVA.

9MNR – Teren istniejącej zabudowy zagrodowej – adaptowany.

10RP – Teren istniejących upraw polnych stanowiących własność Lasów Państwowych – adaptowany. Dopuszcza się utworzenie gospodarstwa agroturystycznego. Uwarunkowania jak w 7RP.

11UTS – Teren projektowanych usług rekreacyjno – sportowych oraz ogólnodostępnej plaży. Dopuszcza się budowę obiektu sanitarnego, podłączonego do sieci kanalizacji sanitarnej oraz elementów małej architektury.

12MNa – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej 1-no rodzinnej – adaptowany.

13MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych, powiązanych architektonicznie z budynkiem mieszkalnym. Budynki należy usytuować główną kalenicą równoległą do projektowanej drogi. Dopuszcza się grodzenie działek na zasadach określonych pod symbolem 1MNT.

14UH – Teren projektowanej zabudowy usługowo – handlowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną. Wysokość zabudowy o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o pokryciu dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Układ głównej kalenicy równoległy do projektowanej drogi. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 40% powierzchni działki. Dopuszcza się grodzenie terenu działki na zasadach określonych dla 1MNT.

15MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkalno – usługowej o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem. Nachylenie połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać

30% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 40% powierzchni działki. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o pow. zabudowy do 40m² z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 25°(45°), krytych analogicznie jak budynek mieszkalny. Dopuszcza się grodzenie terenu na zasadach określonych dla 1MNT.

16MNUR -Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z funkcją usług handlowych i rzemieślniczych. Ustala się wysokość budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40°(+/- 5°) kryte dachówką ceramiczną bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem. Układ głównej kalenicy równoległy do drogi. Dopuszcza się realizację budynków pomocniczych związanych z charakterem prowadzonych usług o wysokości jednej kondygnacji z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 25°(+/- 5°) krytych analogicznie jak budynki mieszkalne. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% ogólnej powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,7 m. Miejsca parkingowe projektować na własnej działce.

17MNT - Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem. Dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40°(+/- 5°). Główny układ kalenic równoległy do drogi. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczo-garażowych z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 25°(+/- 5°) krytych analogicznie jak budynki mieszkalne. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. 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 1,7 m. Miejsca parkingowe projektować na własnej działce.

18MWa – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – adaptowany

19ZP – Tereny istniejącej zieleni nie nadającej się pod zabudowę – adaptowane.

WS – Teren istniejących stawów z otaczającą zielenią – adaptowany.

P2 – Teren projektowanej przepompowni ścieków.

Pa – Teren istniejącej przepompowni ścieków – adaptowany.

TRa – Teren istniejącej stacji trafo – adaptowany.

TR1 – Teren projektowanej stacji trafo – 63KVA.

**TEREN BAZY ŻEGLARSKIEJ - O WIELKOŚCI MIEJSC DLA 100 OSÓB
MAKSYMALNIE ŁĄCZNIE Z PRZYSTANIĄ JACHTOWĄ**

DLA 50 JEDNOSTEK MAKSYMALNIE

/ Działka Nr 363/1 /

- 20D – Teren projektowanej dyżurki z częścią recepcyjno – biurową oraz sanitarną dla obsługi pola namiotowego. Budynek parterowy z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $25^{\circ}(+/-5^{\circ})$, kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym.
- 21MNL – Teren projektowanej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wysokość budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z użytkowanym poddaszem i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ kryte dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Budynki należy sytuować główną kalenicą równolegle do projektowanych dróg wewnętrznych.
- 22MNT – Teren projektowanego pensjonatu o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytym dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Maksymalna wysokość budynku licząc od terenu przy głównym wejściu do okapu nie może przekroczyć 4,5m.
- 23UTS – Teren projektowanego kąpieliska dla użytkowników przystani żeglarskiej. Dopuszcza się wykonanie urządzeń nawodnych takich jak pomosty i basen kąpielowy oraz elementów małej architektury.
- 24US – Teren projektowanych urządzeń sportowych (zespół małych boisk oraz korty tenisowe). Bez prawa zabudowy, gdyż znajduje się na obszarze występowania złóż.
- 25UT – Teren projektowanego pola namiotowego bez prawa zabudowy, gdyż znajduje się na obszarze występowania złóż. Obsługę sanitarną przewidzieć w budynku oznaczonym symbolem 20D. Dopuszcza się realizację obiektów nie związanych trwale z gruntem.
- 26UTG – Teren projektowanej zabudowy usługowo – handlowej gastronomicznej i hotelowej ściśle powiązanej z obsługą portu jachtowego – wewnętrznego. Wysokość budynku o dwóch kondygnacjach łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytym dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się zróżnicowanie wysokości zabudowy w zależności od potrzeb funkcjonalnych i technicznych, przy czym maksymalna wysokość budynku licząc od terenu przy wejściu do górnej krawędzi okapu (gzymsu) nie może przekraczać 5m.

27WS-PJW – Teren projektowanego portu jachtowego wewnętrznego. Nabrzeża uregulowane służące do cumowania jachtów oraz miejsce do slipowania.

28WSR – Teren istniejących stawów, po uporządkowaniu i doprowadzeniu ciągów spacerowych przeznaczony na cele rekreacyjno – sportowe (wędkowanie).

29UKP – Teren projektowanych parkingów dla użytkowników ośrodka.

30ZP – Tereny projektowanej i istniejącej zieleni.

31LS – Tereny istniejącego lasu uznaje się za las ochronny.

P3 – Teren projektowanej przepompowni ścieków.

Dopuszcza się ogrodzenie terenu Bazy Żeglarskiej od strony dróg publicznych i między sąsiadującymi terenami z wyłączeniem stosowania ogrodzeń od strony jeziora i terenów leśnych z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła lub drewno o wysokości nie przekraczającej 1,7m. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych bądź z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

- Na całym obszarze bazy dopuszcza się wykonanie elementów małej architektury takich jak zadaszenia, ławy, ogniska, grille oraz urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

TEREN BAZY ŻEGLARSKIEJ „STARA CEGIELNIA” – O WIELKOŚCI MIEJSC
MAKSYMALNIE DLA 100 OSÓB ŁĄCZNIE Z PRZYSTANIĄ JACHTOWĄ
DLA 50 JEDNOSTEK MAKSYMALNIE.

/ Działki Nr 363/2 i 363/3 /

32UHG – Istniejący obiekt byłej cegielni objęty opieką konserwatorską, przeznaczony na funkcję hotelową i usługowo – gastronomiczną z możliwością rozbudowy. Wszelkie prace związane z przebudową i zmianą sposobu użytkowania winny być wykonywane w oparciu o wytyczne konserwatorskie i uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

33WS-PJW – Teren projektowanej przystani jachtowej – wewnętrznej. Nabrzeża uregulowane służące do cumowania jachtów oraz miejsca do slipowania.

34UT – Teren projektowanej skutni i slipu.

35MNL – Teren projektowanej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wysokość budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytym dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się usytuowanie budynków w zabudowie szeregowej.

36WST – Teren istniejącego basenu rekreacyjnego – adaptowany.

37US – Teren projektowanych urządzeń sportowych.

38UTK – Teren projektowanej stajni na konie z ujeżdżalnią. Zabudowa parterowa z wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytym dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Maksymalna wysokość budynków licząc od terenu przy wejściu do okapu (gzymsu) nie może przekraczać 4,5m.

39UKP – Teren projektowanych parkingów na samochody osobowe.

40ZP – Tereny projektowanej zieleni urządzonej.

TRa – Teren istniejącej stacji trafo – adaptowany.

P4 – Teren projektowanej przepompowni ścieków.

Dopuszcza się ogrodzenie terenu Bazy Żeglarskiej z wyłączeniem granicy od strony jeziora z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła lub drewno o wysokości nie przekraczającej 1,7m. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych bądź z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

- Na całym obszarze bazy dopuszcza się wykonanie elementów małej architektury takich jak zadaszenia, ławy, ogniska, grille oraz urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

– Parametry techniczne dróg wewnętrznych dostosować do funkcji obsługiwanych terenów z możliwością korekty ich przebiegu.

POZOSTAŁE TERENY:

41MNTa – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno – pensjonatowej, adaptowany. Dopuszcza się dalszą rozbudowę z przeznaczeniem na funkcję usług turystycznych. Projektowane budynki winny skalą i charakterem nawiązywać do istniejącej zabudowy, a szczególnie dotyczy to wysokości, kąta nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia. W części północnej działki dopuszcza się budowę domków letniskowych typu „bungalow”. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Nowe budynki należy sytuować główną kalenicą równoległe do drogi powiatowej.

42MNa – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – adaptowany.

43UHT – Teren istniejącej zabudowy hotelowo – usługowej, adaptowany.

44UH – Teren istniejącej zabudowy usługowo - handlowej, adaptowany z dopuszczeniem funkcji hotelowej jako uzupełniającej.

45UTa – Teren istniejącego kąpieliska i przystani żeglarskiej – adaptowany, bez prawa powiększenia terenu. Wprowadza się zakaz grodzenia terenu.

46MNL – Teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej). Wysokość budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych, powiązanych architektonicznie z głównym budynkiem. Budynki należy usytuować główną kalenicą równoległe do projektowanej drogi. Ogrodzenie terenu na warunkach określonych dla 1MNT.

47RP – Teren upraw polowych – adaptowany. Zaleca się dostosowanie profilu produkcji do potrzeb funkcji turystycznej tego terenu. Dopuszcza się budowę gospodarstwa agroturystycznego o powierzchni nie mniejszej jak 2ha, składającego się z jednego budynku mieszkalnego z pokojami gościnnymi lub wydzielonymi „bungalowami” przyległymi do budynku mieszkalnego w ilości nie większej jak cztery oraz dwóch budynków gospodarczych. Dopuszcza się również budowę szklarni do upraw warzywniczych. Budynek mieszkalny o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(+/-5^{\circ})$ usytuowany główną kalenicą równoległe do projektowanej drogi, kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówkopodobnym. Budynek gospodarczy parterowy z wysokim dachem kryty

analogicznie jak budynek mieszkalny. Dopuszcza się ogrodzenie części mieszkalno-gospodarczej na warunkach jak w poz. 1MNT.

48ZP – Teren istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjno – sportowymi.

2. KOMUNIKACJA.

KD – Tereny dróg publicznych

KDW – Tereny dróg wewnętrznych

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.

KD.01-L15 - Istniejąca droga powiatowa Nr 16-02N o szerokości w liniach rozgraniczających 15m i szerokości jezdni 6m, adaptowana, o relacji Srokowo – Harsz – Pozezdrze

KDW.02-D8 – Projektowana droga wewnętrzna w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 8m i szerokości jezdni 5m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 2m.

KDW.03-D10 – Projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 1,5m.

KDW.04-D8 – Projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 1,5m.

KDW.05-D12 – Istniejąca droga gminna o szerokości pasa drogowego 12m wymagająca modernizacji celem uzyskania jezdni o szerokości 6m i obustronnych chodników po 1,5m szerokości, do połączenia z drogą powiatową o relacji Srokowo – Harsz – Pozezdrze.

KDW.06-D10 – Projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m z obustronnym chodnikiem po 1,5m szerokości.

KDW.07-D8 – Istniejąca droga wewnętrzna – adaptowana.

KDW.08-D10 – Istniejąca droga wymagająca modernizacji – adaptowana.

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – zasady obsługi.

1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącego wodociągu wiejskiego biegnącego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi poprzez wykonanie sieci kanalizacji grawitacyjnej doprowadzającej ścieki do projektowanych przepompowni ścieków, a następnie kolektorem tłocznym do połączenia z istniejącymi kolektorami zbiorczymi. Wprowadza się zakaz stosowania rozwiązań przejściowych w postaci szczelnych zbiorników bądź przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych, podyktowane jest to faktem, że przewidziane do zainwestowania tereny w całości znajdują się na obszarze chronionego krajobrazu.
4. Wody opadowe z terenu parkingów i ulic, a także większych obiektów budowlanych mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych pod warunkiem zastosowania na wylotach separatorów szlamu, piasku i materiałów ropopochodnych. Z terenów zabudowy letniskowej mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez rozbudowę sieci nn z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, podłączonych do istniejących linii SN na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
6. Gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach na terenie poszczególnych działek, a następnie wywożenie na zasadach obowiązujących 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 spoinowana (oraz elementy drewniane).

6.3. Zainwestowanie nowych terenów przewidzianych w planie może nastąpić po wyprzedzającym lub równoczesnym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu.

§7. WYSOKOŚĆ STAWEK PROCENTOWYCH

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

Symbol terenu na rysunku planu	Wysokość stawki procentowej
1MNT	10%
2MN	10%
3US	0%
4MNL	10%
5UT	10%
6UTS	0%
7RP, 10RP	0%
8ZP, LS	0%
UKP	0%
P1, TR1	0%
9MNR	0%
11UTS	0%
12MNa	0%
13MN, 14UH, 15MNU, 16MNUR, 17MNT	10%
18Wa	0%
19ZP, WS	0%
TRa, P2, Pa, TR1	0%
Teren bazy żeglarskiej – działka 363/1	
20D, 21MNL, 22MNT, 26UTG	10%
27WS-PJW, 25UT, 24US, 23UTS, 29UKP, 28WSR	0%
30ZP, 30LS	0%
P3	0%

Teren bazy żeglarskiej „Stara Cegielnia”	
32UHG, 34UT, 35MNL, 38UTR	10%
33WS-PJW, 36WST, 37US, 39UKP	0%
40ZP, TRa, P4	0%
41MNTa, 43UHT, 44UH, 46MNL	10%
42MNa, 45UTa	0%
47RP, 48ZP	0%
wszystkie drogi projektowane i modernizowane	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