UCHWAŁA NR XIV/68/07

Rady Gminy w Pozezdrzu

z dnia 15 października 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze, gmina Pozezdrze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; 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; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze"

Rada Gminy w Pozezdrzu uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze".

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze obejmujący obszar o powierzchni ok. 40 ha w granicach określonych w Uchwale Nr XLIV/225/06 z dnia 4 września 2006 roku, ograniczony:

- od północy ulicą Węgorzewską położoną w ciągu drogi krajowej nr 63 (granica państwa – Węgorzewo- Giżycko- Orzysz- Pisz- granica wojew.) oraz ul. Świerczewskiego leżącą w ciągu drogi powiatowej nr 1738N,
- od wschodu i zachodu tereny rolne,
- od południa istniejący MOP,

ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności rozwoju miejscowości to jest: powiązań funkcjonalno – przestrzennych, spójności jako ciągłości historycznej, spójności społecznej i ekonomicznej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze, zwany dalej planem miejscowym, składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy w Pozezdrzu dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze" stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy w Pozezdrzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	**Przepisy dotyczące całego terenu opracowania**	Rozdział 1

2	**Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów**:		
	a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
	b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
	c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych	Rozdział 4
	d)	przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	Rozdział 5
	e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	**Przepisy końcowe**		Rozdział 9

§ 4. **1.** Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:
- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy mieszkalnej,
- ustalonych graficznie orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, zasad podziału na działki.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) U tereny zabudowy usługowej;
4) UA tereny usług administracji;
5) UH tereny usług handlu;
6) UG teren usług gastronomii;
7) UO tereny usług oświaty;
8) UR tereny usług rzemiosła
9) PS tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
10) MNR tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i rolniczej;
11) ZP tereny zieleni urządzonej (parki, skwery);
12) ZN tereny zieleni nie urządzonej;
13) ZI tereny zieleni izolacyjnej;
14) WS tereny wód powierzchniowych;
15) tereny komunikacji, w tym:
    a) KS tereny parkingów;
    b) KDW tereny dróg wewnętrznych;
    c) KSU tereny obsługi komunikacji;
    d) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych;
    e) KD - D tereny publicznych dróg dojazdowych;
    f) KD - L tereny publicznych dróg lokalnych;
    g) KD - G teren drogi krajowej;

16) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
    ST energetyka (stacje transformatorowe);
    IK kanalizacja (przepompownie zbiorcze i lokalne).

§ 5. 1. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, oraz rysunek planu,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Pozezdrzu stanowiącą ustalenia planu,
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkalnej - linia określona na rysunku planu, która wyznacza nieprzekraczalną odległość budynków mieszkalnych wynikającą z prognozowanego poziomu hałasu w środowisku,
8) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
9) terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
12) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
13) funkcją terenu – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania,
14) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,
15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
16) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
17) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
18) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nie urządzonej na terenach niezurbanizowanych,
19) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu, na którym usytuowane są budynki.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **1 MN** ÷ **19 MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację następujących inwestycji (chyba, że ustalenia **Rozdziału 7** stanowią inaczej):
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów usługowych;
- budynków gospodarczych, w tym garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego użytkowania terenów.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **1 MW** ÷ **5 MW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację (chyba, że ustalenia **Rozdziału 7** stanowią inaczej):
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów usługowych;
- terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
- budynków gospodarczych, w tym garaży;
- dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usługowo – administracyjny oznaczony symbolem **1 UA** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty usługowe administracji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację (chyba, że ustalenia **Rozdziału 7** stanowią inaczej):
- modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków administracyjnych;
- parkingów;
- terenów zieleni;
- dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi terenu;
- sieci infrastruktury technicznej.

3. Istniejące budynki niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym należy przewidzieć do likwidacji.

§ 9. **1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 U** ÷ **10 U** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług publicznych i komercyjnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków:
- obiektów i urządzeń usług kultury i rekreacji;
- obiektów usługowych, handlu, gastronomii, rzemiosła i innych, których uciążliwość nie przekracza granic użytkowanej działki;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8 U** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia oraz stacji paliw płynnych.

4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego dotychczasowego użytkowania terenów.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UH ÷ 2 UH** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usługowe z preferencją handlu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków usługowych;
- mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
- budynków gospodarczych, magazynów;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- zieleni urządzonej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dojazd do terenu 1 UH ciągiem pieszo – jezdnym **1 KJ** a do terenu 2 UH ciągiem pieszo – jezdnym **14 KJ**

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług gastronomii oznaczone symbolami **1 UG ÷ 2 UG** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty gastronomii.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- budynków gospodarczych;
- zieleni parkowej;
- garaży;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oświaty oznaczone symbolami **1 UO ÷ 2 UO** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi szkolnictwa.

2. Na terenie **1UO**, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków z pomieszczeniami do nauki;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- boisk i urządzeń sportowych;
- mieszkalnictwa zbiorowego (internaty);
- mieszkań służbowych;
- budynków gospodarczych;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- zieleni urządzonej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie **2 UO** (po rozbudowie zespołu **1UO**) dopuszcza się zmianę użytkowania na funkcję mieszkalną wielorodzinną.

§ 13.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UZ** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług ochrony zdrowia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków związanych z ochroną zdrowia publicznych i niepublicznych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
- mieszkań służbowych;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
- zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług rzemiosła oznaczone symbolami **1 UR ÷ 3UR** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług rzemieślniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków produkcyjnych i warsztatowych związanych z prowadzona działalnością gospodarczą;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- zabudowy mieszkalnej związanej z zabudową rzemieślniczą;
- obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
- zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **1PS** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia produkcyjne oraz obiekty i urządzenia składów i magazynów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków produkcyjnych, magazynowych, administracyjno – socjalnych i usługowych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- garaży i budynków gospodarczych;
- parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- mieszkań związanych z funkcjonowaniem obiektów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1 MNR ÷ 8 MNR,** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę związaną z mieszkalnictwem, usługami i rolnictwem.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- budynków mieszkalnych;
- budynków produkcyjnych;
- budynków usługowych;
- budynków gospodarczych, składowych, przechowalni, silosów itp.;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- realizację garaży i parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1ZP ÷ 6ZP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- ścieżek rowerowych i spacerowych,
- obiektów i urządzeń małej architektury,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie **6 ZP** należy opracować koncepcję zieleni, która wyznaczy tereny wymagające działań porządkujących, określi obszary wymagające nasadzeń uzupełniających, urządzenie terenów i obiektów małej architektury, ścieżek spacerowych itp.

§ 18.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZI ÷ 2 ZI** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń izolacyjną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci infrastruktury technicznej;
- ścieżek rowerowych.

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZN ÷ 4 ZN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń nie urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- ścieżek rowerowych i spacerowych,
- urządzeń rekreacyjnych,
- obiektów i urządzeń małej architektury,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się możliwość rolniczego użytkowania terenów.

§ 20. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS ÷ 2 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe, w tym zbiornik przeciwpożarowy i oczko wodne.

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KSU ÷ 2 KSU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji:
- stacji obsługi samochodów;
- stacji paliw płynnych i gazowych;
- małej architektury związanej z obsługą podróżnych;

- obiektów usługowych;
- zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

3. Utrzymuje się obsługę komunikacyjną terenu **1 KSU** poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej, po wykonaniu obejścia miejscowości w ciągu drogi krajowej obsługa komunikacyjna terenu pozostanie bez zmian.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **1 KS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parking.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację;
- zieleni izolacyjnej;
- ciągów infrastruktury technicznej.

§ 23 . 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **KJ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ciągi pieszo jezdne, oraz drogi (ulice) wewnętrzne oznaczone w rysunku planu symbolem **1 KDW – 9 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- chodników,
- ścieżek rowerowych,
- ciągów zieleni izolacyjnej,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

3. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami:

1 KD - D ÷ 2 KD - D; 1 KD-L ÷ 3 KD- L; 1 KD - G ÷ 3 KD- G z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się realizację:
- nasypów drogowych związanych z realizacją dróg,
- zatok przystanków autobusowych,
- chodników,
- ścieżek rowerowych,
- ciągów zieleni izolacyjnej,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

5. Do czasu zrealizowania obejścia wsi Pozezdrze w ciągu drogi krajowej nr 63, ustalone na rysunku planu drogi /ulice/ nie mają bezpośredniego wjazdu na drogę krajową / na rys. linia rozgraniczająca ciągła/. Powiązanie tych dróg i obsługiwanego terenu z drogą krajową będzie tylko poprzez projektowane skrzyżowanie.

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu stacje transformatorowe oznaczone symbolami **ST,** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe). Stacje transformatorowe projektowane oznaczone symbolem **ST1 i ST2** oraz istniejące opisane numerami eksploatacyjnymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów administracyjnych,
- dróg dojazdowych i parkingów.

§ 25. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **1IK – 3 IK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorcze przepompownie ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- drogi dojazdowe i parkingi.

3. Ustala się możliwość zaopatrzenia projektowanej zabudowy w gaz ziemny w oparciu o istniejącą stację redukcyjno-pomiarową I^0 gazu ziemnego położoną poza terenem objętym opracowaniem.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 26. 1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:
- realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej, która rozwiązaniami architektonicznymi nawiązuje do cech regionalnych;
- realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej.

3. Na terenie opracowania **nie występują obiekty ani zespoły zabudowy ujęte w Rejestrze Zabytków** lub ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Ustala się następujące warunki dla projektowanej lub modernizowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:
- dla zabudowy wielorodzinnej **MW** – wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 30 – 50^0 lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w odcieniu czerwieni z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, oraz materiałów dachówko podobnych w odcieniu czerwieni;
- dla zabudowy jednorodzinnej **MN** wysokość budynków do 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 50^0, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w odcieniu czerwieni z możliwością zastosowania dachówek, oraz materiałów dachówko podobnych;
- dla zabudowy usługowej **U, UH**, **UG, UO, UZ, UA,** budynki do 2 kondygnacji. Dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 30 – 50^0, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów dachówką odcieniu czerwieni z możliwością zastosowania materiałów dachówko podobnych w odcieniu czerwieni;
- dla budynków gospodarczych i budynków produkcyjnych warunki muszą posiadać cechy zabudowy regionalnej tj. dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- z uwagi na położenie projektowanej zabudowy po obu stronach drogi krajowej ustala się konieczność wydzielenia, przed podziałem na działki projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 27. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę naturalnych oczek wodnych, istniejących skupisk zieleni naturalnej oraz istniejące starodrzewy.

2. Uciążliwość zagospodarowania musi zawierać się w granicach nieruchomości, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska, określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu, na położonych poza granicami nieruchomości sąsiadujących obszarach.

3. Wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone należy zagospodarować zielenią oraz w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń, w szczególności zadrzewienia o wysokich walorach.

4. Dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach zainwestowanych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych.

§ 28. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

a. tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- drogi publiczne klasy **„G”** (Główne) **– 1 KD - G i 2 KD – G -** droga krajowa **nr 63;**
- drogi publiczne klasy **„L”** (Lokalne) - **1 KD - L ÷ 3 KD – L –** drogi powiatowe i gminne;
- drogi publiczne dojazdowe –**1 KD – D ÷ 2 KD – D -** (*1 KD-D droga publiczna powiatowa; 2 KD-D droga publiczna gminna)*;
- ulice dojazdowe wewnętrzne – **1KDW ÷ 9 KDW**;
- ciągi pieszo – jezdne – **1KJ ÷ 14 KJ**;
- parking **1 KS**;
- **(MOP)** Miejsce Obsługi Podróżnych – **1 KSU**,

b. tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UO ÷ 2 UO** oraz **1 UZ, 1UA, 3 U,** tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZP ÷ 6 ZP, 1 ZI ÷2 ZI**;

c. tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS÷2 WS**.

2. Ustala się możliwość przejęcia terenów, o których mowa w ust. 1 na własność gminy zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 29. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN ÷ 4 ZN** (tereny gruntów organicznych) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, możliwość użytkowania jako tereny rolne (ogrody) lub tereny zieleni rekreacyjnej z możliwością realizacji obiektów małej architektury (altanki, gril itp.) i urządzeń rekreacyjnych;
- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 PS** ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykraczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PS**.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Teren objęty opracowaniem położony jest po obu stronach w drogi krajowej nr 63 (granica państwa – Węgorzewo- Giżycko – Orzesz – Pisz - granica województwa). W miejscowości droga krajowa przebiega ulicą Węgorzewską przebudowywaną obecnie do parametrów klasy G. Zgodnie z warunkami Zarządcy drogi przyjęto szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających na terenie projektowanej zabudowy 25m, oraz odległość między nowo projektowanym skrzyżowaniem ok. 400m. Powiązanie terenu projektowanej zabudowy z zewnętrznym układem komunikacyjnym zrealizowane będzie poprzez podłączenie projektowanej drogi gminnej klasy L, przebiegającej przez teren opracowania do drogi krajowej nr 63.
Dla projektowanych ulic gminnych lokalnych wiążących teren przyszłego zainwestowania, przyjęto rezerwę terenu szer.15,0m w liniach rozgraniczających oraz jezdnię o szerokości 6,0m.
Teren całego zainwestowania obsługiwany będzie poprzez szereg ulic osiedlowych wewnętrznych klasy D (dojazdowe) o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 i 8,0m powiązanych z ulicami klasy L przebiegających przez tereny przyszłego zainwestowania.
Część z ulic dojazdowych zakończona jest placem do zawracania samochodów o wymiarach 12,0 x 12,0m.
Szerokość jezdni na ulicach dojazdowych klasy D przyjęto (zgodnie z rysunkiem) 5,0m. Dopuszcza się na ulicach klasy D w strefie zamieszkania możliwość nie wyodrębniania jezdni i chodników.

2. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

dla ulic leżących w ciągu drogi krajowej

1 KD-G 25 25,0m
2 KD-G 35 35,0m

ulica powiatowa nie leżąca w ciągu drogi powiatowej

3 KD-L - 12,0m

pozostałe podstawowe ulice oznaczone:

symbolem	**1 KD-L**	- 15,0m	
symbolem		**2 KD-L**	- 15,0m
symbolem	**1 KD-D**	- 10,0 m	
symbolem		**2 KD-D**	- 10,0 m
symbolem	**1KDW÷9KDW**	- 8,0 – 10,0m	

3. Ustala się minimalne szerokości jezdni dla dróg oznaczonych symbolem:

a) symbolem **1 KD-G ÷2 KD-G** - 7,0m
c) symbolami **1 KD-L÷2 KD-L** - 6,0m
d) symbolami **3 KD-L** - 5,0m
f) symbolami **1 KD-D÷2 KD-D** - 5,0m
g) symbolami **1 KDW – 79KDW** - 5,0m
h) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KJ ÷14 KJ** - 5,0m - 8,0m

4. Do czasu zrealizowania obejścia wsi Pozezdrze w ciągu drogi krajowej nr 63, ustalone na rysunku planu drogi /ulice/ nie mają bezpośredniego wjazdu na drogę krajową / na rys. linia rozgraniczająca ciągła/. Powiązanie tych dróg i obsługiwanego terenu z drogą krajową będzie tylko poprzez projektowane skrzyżowanie.

5. Ustala się docelowo konieczność wydzielenia tras rowerowych w ciągu dróg: krajowej, powiatowych i gminnych.

6. Ustala się w pierwszej kolejności konieczność wydzielenia dróg gminnych tj. 1KDL, 2KDL oraz poszerzenia dróg gminnych 1KDW, 4KDW ÷7KDW zgodnie z zakładanymi w niniejszych ustaleniach parametrami.

§. 31. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :

- zaopatrzenie w wodę poprzez sieć gminną z wydajnego komunalnego ujęcia wody,
- przez teren opracowania przebiega magistrala o średnicy 150 mm, z której zasilane są obecnie obiekty miejscowości Pozezdrze,
- dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenie do istniejącej magistrali Ø 150 mm ustala się w trzech punktach – dwa z nich w ul. Wolności, trzeci – przy ulicy Węgorzewskiej w niedalekim sąsiedztwie szkoły. Dla magistrali

zasilającej tereny od węzła włączeniowego W_3 należy uprzednio sprawdzić czy nie zachodzi potrzeba wymiany istniejącej sieci Ø80 na odcinku od węzła W_3 do włączenia do magistrali Ø150 w ul. 1-go Maja,

- projektowane przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego,
- na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuwy, hydranty przeciwpożarowe w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne,
- na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. Utrzymuje się przebieg istniejących głównych sieci przez tereny objęte planem.

3. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
- w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic,
- ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody".

4. Ustalone w planie ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej mogą ulec zmianie w projektach technicznych, określają one zasadę uzbrojenia terenu.

§ 32. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) Rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami:

a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną grawitacyjną i tłoczną przechodzącą przez tereny objęte planem i odprowadzającą ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków kolektorem tłocznym Ø 225 mm
- ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na dwie zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. W najniższych punktach każdej zlewni zlokalizowano projektowane przepompownie zbiorcze **2IK** i **3IK** ;
- na terenach o niekorzystnej konfiguracji terenu z małą liczbą działek przewiduje się realizację lokalnych przepompowni ścieków z włączeniem do kolektora tłocznego;
- kolektory projektuje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem.
  Połączenia poszczególnych kolektorów należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej.

b) wód opadowych i roztopowych do kilku niezależnych systemów kanalizacji deszczowej do kanałów otwartych. Na wylotach istniejących i projektowanych sieciach kanalizacji deszczowej należy zainstalować separatory szlamu, piasku i substancji ropopochodnych.

2) utrzymuje się przebiegi kanalizacji:
- sanitarnej istniejącej przez tereny objęte planem,
- kanalizacji deszczowej istniejącej przez tereny objęte planem ,
- utrzymuje się lokalizację istniejącej przepompowni głównej oznaczonej w planie symbolem **1IK**.

2. Projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej oraz sieć kanalizacji deszczowej przez tereny: **MN, MW, MNR, U, KS, KSU, UR, ZP, ZN**.

3. Projektuje się 2 zbiorcze przepompownie ścieków na terenach projektowanych do zainwestowania.

4. Ustalone w planie ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej mogą ulec zmianie w projektach technicznych, określają one zasadę uzbrojenia terenu.

§ 33. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- utrzymuje się kierunek północny zaopatrzenia wsi w gaz średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^0 ;
- utrzymuje się przebieg gazociągów rozdzielczych przez tereny w obrębie planu;

- przewiduje się zaopatrzenie w gaz południowej części miejscowości poprzez istniejącą stację redukcyjną I^{o}.

2. Dla sieci projektowych należy stosować strefę kontrolowaną zgodną z rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001r.

§ 34. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy jednorodzinnej z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiem energią odnawialną;

3. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 35. W zakresie elektroenergetyki:

1. Z zastrzeżeniem ust. 4, utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 15kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami. Odległość pozioma przewodu nieuziemionego linii SN 15 kV od łatwodostępnej części projektowanych budynków (tarasy, balkony, płaskie dachy) powinna wynosić minimum 3,5m natomiast od trudnodostępnej części budynków (krawędzie dachu, strome połacie dachowe) 2,5m z zachowaniem warunków normy PN-E05100-1:1998. Na odcinku przebiegu istniejących linii przez tereny objęte zabudową należy wykonać obostrzenia linii elektroenergetycznych SN 15 kV i uziemienie stanowisk.

2. Utrzymuje się lokalizację istniejącej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu numerami eksploatacyjnymi**.**

3. Z zastrzeżeniem pkt. 4 utrzymuje się przebieg linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNR, 2MNR, 19MN, 20MN, 2 UR, 10 U, 7U, 8 U, 13 MN, 12 MN, 5 MNR, 1 ZI, 2 ZI.

4. Z chwilą realizacji linii kablowej średniego napięcia odpowiadające im odcinki linii napowietrznej, o których mowa w pkt. 4. ze strefami uciążliwości ulegają likwidacji, - w razie kolizji z projektowanym zagospodarowaniem uwolnienie terenu od istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV może być wykonane staraniem właściciela terenu, na jego koszt po uzyskaniu warunków przebudowy sieci w Zakładzie Energetycznym Białystok Dystrybucja sp. z o.o. w Białymstoku.

5. Utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach o symbolach **ST;**

6. Projektuje się:

a)lokalizację nowych stacji transformatorowych słupowych ST21 i ST2 oraz wymianę jednostek na urządzenia o większej mocy na stacjach istniejących zgodnie z projektem. Stację nr ST1 zasilić projektowanym odgałęzieniem napowietrznym wybudowanym w pasie drogowym ulicy 6KDW, natomiast stacje ST2 zainstalować na istniejącym stanowisku liniowym dopasowując jego lokalizację do planu zagospodarowania w rejonie ulicy 3KDW i 10U;

b) połączenia liniowe sieci rozdzielczej SN 15 kV stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic zgodnie z załącznikiem graficznym. W istniejącym odgałęzieniu SN 15 kV do stacji transf. POZEZDRZE II nr ekspl. 1606 rozstawienie konstrukcji wsporczych dopasować do projektowanego układu drogowego. Zastosować obostrzenia zgodnie z wymogami PN-E05100-1:1998.

7. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

8. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

§ 36. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 37. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

§ 38 Dla terenów usług, terenów mieszkaniowych oraz terenów obiektów produkcyjnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 39. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy istniejącej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MW ÷ 5 MW**, modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

2. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30 % powierzchni terenu;

3. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^0 – 50^0. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań.

4. Zastosowanie pokrycia dachów w odcieniu czerwieni z możliwością zastosowania dachówek oraz materiałów dachówko podobnych.

5. Wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,7.

§ 40. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1 U, 2 U, 4 U, 5 U, 1UA, 1 UZ, 1 UH, 1UG, 2 UG,** modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
- wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30% powierzchni terenu;
- ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum;
  - 1 miejsce *na* 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów usług, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
  - 1 miejsce na 10m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
  - 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce;
  - 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
- wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,7 (70%);
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^0 – 50^0;
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań.
- zastosowanie pokrycia dachów w kolorze czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych oraz materiałów dachówko podobnych.

§ 41. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **3 U, 6 U ÷10 U, 2 UH,** nowa zabudowa może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
- wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, usługi lokalizowane w parterach;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30% powierzchni terenu;
- ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
  - 1 miejsce na 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
  - 1 miejsce na 10m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,

- 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce,
- 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce,
- 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,7 (70%);
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 – 50^0$;
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań;
- zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych oraz materiałów dachówko podobnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 U** – przestrzeni publicznej, ustala się przeznaczenie na funkcję rekreacyjno – sportową i kulturalną. Dopuszcza się realizację amfiteatru.

3. Na terenie **8 U** dopuszcza się realizację stacji paliw z urządzeniami obsługi podróżnych (gastronomia, handel, motel). Wjazd od ulicy **2 KD-L.** Warunki architektoniczne i zabudowy jak w **ust.1**.

4. Dopuszcza się możliwość podziału terenu **9 U** z koniecznością wjazdu wyłącznie z **8 KJ**.

5. Obsługa komunikacyjna terenu **2 UH** ciągami pieszo – jezdnymi **1 KJ** i **14 KJ**.

§ 42. 1. Dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, istniejącej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1 MN ÷ 3 MN, 5 MN ÷ 10 MN, 15 MN, 18 MN** modernizacja zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 50^0$,dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, oraz materiałów dachówko podobnych;
- ustawienie kalenic równolegle do ulic, z wyjątkiem działek istniejących, których czoło jest mniejsze niż 20m, wtedy dopuszcza się ustawienie kalenicy w budynku głównym prostopadłe do ulicy;
- możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia.

2. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 50% powierzchni terenu.

3. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5.

§ 43. 1. Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **4 MN, 11 MN ÷ 14 MN, 16 MN, 17 MN, 19 MN, 20 MN** nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 9,5m - licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 50^0$,dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, oraz materiałów dachówko podobnych;
- ustawienie kalenic równolegle do ulic;
- możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia.

2. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 60% powierzchni terenu.

3. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4.

§ 44. 1. Dla terenów zabudowy rolniczej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1 MNR ÷ 8 MNR,** nowa zabudowa może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków,

- nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m- licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 50^0$, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań;

- zastosowanie pokrycia dachów w kolorze czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, oraz materiałów dachówko podobnych;
- możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50% powierzchni terenu;
- wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych;
- budynki gospodarcze architektonicznie winny nawiązywać do budynków mieszkalnych.

2. Zabudowa związana z obsługą rolnictwa, lub z produkcją rolną nie może kolidować swoją uciążliwością z zabudową mieszkalną;

- stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji, Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów związanych z rolnictwem nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek w zależności od potrzeb inwestycyjnych.

3. Dopuszcza się realizację usług agroturystycznych, warunki zabudowy i architektoniczne jak w ust.1. Na terenie działki należy przewidzieć miejsca parkingowe.

4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, jednak ich powierzchnia nie może być mniejsza niż 1500m^2.

§ 45.1. Dla terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1 UO ÷ 2 UO** ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze;
- dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 30 – 50^0, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów dachówką odcieniu czerwieni z możliwością zastosowania materiałów dachówko podobnych w odcieniu czerwieni;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35% powierzchni terenu;
- ilość miejsc parkingowych w obrębie działki wynosić będzie minimum 1 miejsce na 20m^2 powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

2. Na terenie **2 UO** dopuszcza się możliwość zmiany użytkowania całego lub części budynku na funkcję mieszkalną po rozbudowie szkoły na terenie oznaczonym **1 UO.**

§ 46. Dla terenów usług rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UR ÷ 3 UR** ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- zastosowanie pokrycia dachów w kolorze czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej posiadać może obiekty produkcyjne o uciążliwości w granicach działki;
- zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej w lub przy terenach posiadających zainwestowanie z pewną uciążliwością może posiadać obiekty produkcyjne o większej uciążliwości dla otoczenia, jednak zasięg uciążliwości nie może stanowić pogorszenia warunków na terenach sąsiednich;
- wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej, podział przedstawiony w rysunku planu może ulec zmianie w zależności od rodzaju usług. Dojazd wyłącznie z wyznaczonych dróg wewnętrznych;
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m nad poziom terenu;
- możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- dopuszcza się na terenach o małej uciążliwości realizację mieszkań związanych z działalnością gospodarczą np. mieszkanie właściciela;
- na terenach zabudowy rzemieślniczej o większej uciążliwości zabudowa mieszkalna może być realizowana w ramach budynków mieszkalno – socjalnych;

- dla terenów z zakładami rzemieślniczymi ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu.

§ 47. Dla terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 PS,** ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków;

- dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

§ 48. Dla terenów związanych z obsługą komunikacji **1KSU - 2 KSU**, ustala się możliwość realizacji stacji paliw, obiektów małej architektury związanej z obsługą podróżnych przy zachowaniu następujących warunków:

- dachy dwu lub wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- materiały ścian tradycyjne (drewno, kamień, mur).

2. Utrzymuje się obsługę komunikacyjną terenu **1 KSU** poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej, po wykonaniu obejścia miejscowości w ciągu drogi krajowej obsługa komunikacyjna terenu pozostanie bez zmian.

§ 49. 1. Dopuszcza się możliwość podziału wyznaczonych w planie terenów usługowych (**U, UH, UR, UG**) na działki, których wielkość wynika z prowadzonej działalności gospodarczej, przy zachowaniu określonych wskaźników intensywności zabudowy.

2. Budynki lub pomieszczenia mieszkalne położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 63 mogą być realizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy dla zabudowy mieszkalnej.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 50. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 MN, 11 MN ÷ 14 MN, 16 MN, 17 MN, 19 MN, 20 MN** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 U, 6 U ÷10 U** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 UR, 3 UR,** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNR** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 UH** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Wójt Gminy będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 51. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego III klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 5,5661 ha zgodnie z decyzją Ministra Rozwoju Rolnictwa i Wsi znak : GZ.tr.057-602-251/07 z dnia 13.06.2007 r. oraz grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 10,69 ha z godnie z decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego znak : OGR.6131-54/2007 z dnia 21.06.2007 r., a pozostałe tereny nie objęte wnioskiem rolnym stanowią grunty niskich klas bonitacyjnych kl V i nieużytków albo są objęte zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 40ha.

§ 52. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bohdan Mohyła