Uchwała Nr XXXIII/220/09
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 8 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „OSIEDLE NAD SAPINĄ" - działka nr 7/1, obręb Pozezdrze, gmina Pozezdrze.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237; Dz. U. z 2009r. Nr 220, poz.1413) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541, Nr 191, poz. 1374; Dz. U. z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 237, poz. 1657) w związku z art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420), **Rada Gminy w Pozezdrzu uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „OSIEDLE NAD SAPINĄ" - działka nr 7/1, w obrębie geodezyjnym Pozezdrze, gmina Pozezdrze, zwany dalej „planem".

§ 2.

Zakres i granice niniejszego planu zostały określone w Uchwale nr XIV/69/07 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 15 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 7/1, położonej w obrębie Pozezdrze, gmina Pozezdrze.

§ 3.

Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
2) z rysunku w skali 1:1 000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze stanowiące **załącznik nr 2**, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowiące **załącznik nr 3**, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące **załącznik nr 4** do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE – DOTYCZĄCE CAŁEGO TERENU

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów w układzie przestrzennym z istniejącymi drogami publicznymi;
3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;

5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów,

7) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

§ 5.

O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

a) „plan" oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) „nieprzekraczalna linia zabudowy" - oznacza linię, której nie może przekroczyć żadna wystająca ściana budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy (np. odległość od granicy działki) należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) „obszar funkcjonalny" lub „obszar" oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na rysunku Planu numerem porządkowym i literowo-cyfrowym symbolem funkcji,

d) „ogólnodostępny" znaczy dostępny dla wszystkich,

e) „współczynnik zabudowy" to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach, „powierzchnia zabudowy" - powierzchnia rzutu poziomego budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi";

f) „powierzchnia biologicznie czynna" - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

g) „wysokość budynku" to wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy,

h) „usługi nieuciążliwe" – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ewentualna uciążliwość usługi, bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt.

§ 6.

Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się 2,2955 ha gruntów III klasy bonitacyjnej i 7,3385 ha IV klasy bonitacyjnej.

§ 7.

W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- 1MN/US, 2MN/US, 3MN/US, 4MN/US, 5MN/US, 6MN/US, 7MN/US, 8MN/US - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej,
- 9UT/KS - teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej,
- 10ZL– teren istniejącej zieleni leśnej,
- 11ZP, 12ZP – tereny projektowanej zieleni parkowej,
- 13ZI, 14ZI, 15ZI - tereny zieleni w strefie oddziaływania linii energetycznej 110kV
- 16ZP/UT - teren projektowanej zieleni parkowej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP - tereny projektowanej zieleni parkowej,

– 21ZL, 22ZL, 23ZL - tereny projektowanych zalesień,
– 24UI, 25UI - tereny projektowanych plaż i kąpielisk,
– 26WS/ZN - tereny rzeki Sapiny,
– 27KD – teren drogi gminnej,
– 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW – tereny dróg wewnętrznych,
– 36KX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
– 37KX, 38KX, 39KX - tereny ciągów pieszych

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.
2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami szczególnymi planu, zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
3) Wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Teren w granicach opracowania planu, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
2) Nie zezwala się na lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej.
3) Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4) Ustala się ochronę istniejącej zieleni, zwłaszcza nad rzeką Sapiną oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimej na terenach w konturach o symbolu: **11ZP, 12ZP, 16ZP/UT, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZL, 22ZL, 23ZL** i wokół nowo powstałych obiektów na poszczególnych działkach budowlanych.
5) Ustala się ochronę siedlisk dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i lęgów ptasich, wycinka drzew i krzewów możliwa jedynie do celów sanitarno-pielęgnacyjnych.
6) Wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,5m, ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych, nie dotyczy to ogrodzeń zewnętrznych terenu, które dopuszcza się jako pełne o wysokości do 2m. Zaleca się ukrycie ogrodzeń zielenią, zwłaszcza ogrodzenia zewnętrznego od strony dróg, poprzez cofnięcie ogrodzenia w stosunku granic własności.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego:

1) Tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków.

2) Projektowane budynki winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj. zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła, dachówka w kolorze ceglastym oraz przestrzeganiu usytuowania wskazanego na rysunku planu kierunku kalenic budynków.

§ 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) W obszarze opracowania nie wyodrębnia się przestrzeni publicznych, w zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji celów publicznych w granicach opracowania planu.

§ 12.

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

1) Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód osiągających rzędną 117,00 m n. p.m. Kr.

§ 13.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) W strefie uciążliwości linii energetycznej 110kV, na terenie oznaczonym symbolem **13ZI, 14ZI, 15ZI**, nie zezwala się wznoszenia budynków i nasadzeń drzew.

2) Ustala się na całym terenie opracowania planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

3) Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) W granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalania i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§15.

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie z istniejącej drogi powiatowej (ul. Młyńska) przylegającej od południowego - wschodu do opracowywanego terenu i z drogi gminnej (działka nr ewidencyjny – 25), przylegającej od strony zachodniej. Lokalizację planowanych zjazdów z drogi powiatowej Nr 1732 N - ul Młyńska w miejscowości Pozezdrze należy uzgodnić z zarządcą drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie. Od drogi powiatowej należy zachować odległości określone w art. 43 ust. 1 pkt 3 ppkt b kol. 3 tabeli ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115 z późn. zm.). Lokalizowanie w pasie drogowym drogi powiatowej, planowanych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

3) Zaopatrzenie w wodę – projektowaną siecią wodociągową na warunkach Zarządcy sieci.

4) Wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek.

5) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6) Sieci gazowe nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym. Infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników. Należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym w perspektywie budowy sieci gazowej. Gazyfikacja przedmiotowego obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

7) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV na podstawie warunków przyłączenia do sieci określonych przez PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o.o.

   a) zachowuje się istniejące linie energetyczne (linię WN -110kV Giżycko – Węgorzewo, linie 15kV, linie nN i stacje transformatorowe) i rezerwuje się teren pod projektowane urządzenia elektroenergetyczne (tj. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe 15/04kV), ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy. Przebiegająca przez teren objęty planem linia WN 110 kV wymaga ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Dla linii 110 kV wymagany jest pas o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu, między innymi zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 8 godzin). Od skrajnego przewodu linii SN zaleca się lokalizację budynków w odległości minimum 4 m od skrajnego przewodu linii. Pod liniami nie można sadzić drzew i zieleni wysokiej;

   b) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie;

   c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa powinna być realizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej, dotyczy nie tylko zmian tras linii, lecz również wykonania obostrzeń i uziemień i powinna być realizowana na drodze umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o. o. Warunki przebudowy należy uzyskać w PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o. o.

   d) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;

   e) wszystkie zmiany zagospodarowania terenu pasów pod liniami 110kV jak również w jego sąsiedztwie należy uzgodnić w PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o.o., natomiast w pobliżu linii SN i nn podlega uzgodnieniu w Zakładzie Sieci Ełk.

9) Ewentualna zmiana przebiegu koryta rzeki Sapina, wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego.

10) Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

11) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami zabudowy dysponenta sieci. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

12) Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

13) Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 16.

1. Ustala się tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **1MN/US**, **2MN/US, 3MN/US, 4MN/US, 5MN/US, 6MN/US, 7MN/US, 8MN/US.**
2. Dla terenów o symbolu: **1MN/US**, **2MN/US, 3MN/US, 4MN/US, 5MN/US, 6MN/US, 7MN/US, 8MN/US -** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m^2, minimalna szerokość frontu działki – 30m,
   b) maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej, nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy, minimum 6m od linii rozgraniczających drogi i ciągi piesze, od strony rzeki Sapiny- zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, niewskazane linie zabudowy, regulują przepisy prawa budowlanego,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m.
   e) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45^o, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto-czerwonym,
   f) kierunek kalenicy głównej równoległy do osi drogi oznaczonej symbolem 27KDW, zgodnie z rysunkiem graficznym, lokalizacje budynków wskazane na rysunku planu nie są obligatoryjne, wskazano je w celu określenia obligatoryjnego kierunku kalenic,
   g) współczynnik zabudowy – do 15% powierzchni działki,
   h) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
   i) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla min. 2 samochodów.

§ 17.

1. Ustala się teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **9UT/KS.**
2. Dla terenu o symbolu: **9UT/KS -** ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym szalet do obsługi plaży ogólnie dostępnej w konturze o symbolu 25UI oraz min. 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne takie jak: boiska, place do gier i zabaw, wypożyczalnia sprzętu pływającego, basen kąpielowy itp. przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, przeznaczenie dopuszczalne – domki turystyczne typu bungalow, ustala się łączną liczbę miejsc noclegowych nie więcej niż 100.
   b) teren usług w konturze o symbolu 9UT/KS i projektowanej plaży w konturze 25UI, winny być użytkowane przez jednego użytkownika,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 6m od drogi oznaczonej symbolem 33KDW i 6m od ciągu pieszego, od strony rzeki Sapiny, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   d) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu uwzględniającego walory ekspozycji zabudowy i krajobrazu od strony rzeki i drogi powiatowej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 2-kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10m,
   f) dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 50^o, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym,
   g) kierunek kalenicy głównej, prostopadły do drogi o symbolu 33KDW,

h) współczynnik zabudowy – do 20%,

i) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 50%,

j) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

3. Dla terenu usług turystycznych o symbolu **9UT/KS** zamiennie, ustala się podział terenu na działki zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkalnej jednorodzinnej, z zachowaniem poniższych ustaleń:

a) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (rekreacji indywidualnej) – 2 000m^2, minimalna szerokość frontu działki – 30m,

b) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej, nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy, minimum 6m od linii rozgraniczających drogi i ciągi piesze, od strony rzeki Sapiny- zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, niewskazane linie zabudowy, regulują przepisy prawa budowlanego,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0m.

e) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45^o, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto-czerwonym,

f) kierunek kalenicy głównej prostopadły do osi drogi oznaczonej symbolem 33KDW,

g) współczynnik zabudowy – do 15% powierzchni działki,

h) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,

i) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla min. 2 samochodów.

§ 18.

1. Ustala się teren istniejącego lasu, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **10ZL.**

2. Dla terenu o symbolu: **10ZL -** ustala się:

a) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni leśnej,

b) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych,

c) gospodarowanie zgodnie z ustawą o lasach,

d) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległej do rzeki, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 19.

1. Ustala się tereny projektowanej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **11ZP i 12ZP.**

2. Dla terenów o symbolu: **11ZP**, **12ZP -** ustala się:

a) zachowuje się istniejącą zieleń naturalną,

b) nie zezwala się na lokalizację obiektów kubaturowych,

c) możliwość urządzenia terenów jako zieleń parkowa z zachowaniem poniższych ustaleń:
   - poziom terenu winien uwzględniać wysokie stany wód osiągające rzędną 117,00 m n. p. m. Kr,
   - wprowadzenie rodzimych gatunków drzew i krzewów dostosowanych do warunków fizykochemicznych terenu,
   - urządzenie ciągów spacerowych, utwardzonych materiałami wyłącznie naturalnymi,
   - możliwość oświetlenia terenu, ustawienia elementów małej architektury ogrodowej, wykonanych z naturalnych materiałów: drewna, trzciny, kamieni np.: ławki, grille terenowe, deszczochrony o powierzchni do 10m^2, lokalizacja urządzeń rekreacyjno – sportowych: boisk do gier małych i placów zabaw dla dzieci itp.

d) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu rzeki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 95%.

§ 20.

1. Ustala się tereny projektowanej zieleni w strefie uciążliwości linii energetycznej 110kV, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **13ZI, 14ZI, 15ZI.**
2. Dla terenów o symbolu: **13ZI, 14ZI, 15ZI -** ustala się:
   a) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
   b) nakazuje się wprowadzenie zieleni niskiej, zakazuje się wprowadzanie nasadzeń drzew i krzewów rosnących do wysokości powyżej 1,5 m,
   c) tereny zaleca się pozostawić jako ogólnie dostępne,
   d) tereny urządzone w 100% jako biologicznie czynne.

§ 21.

1. Ustala się teren projektowanej zieleni parkowej i urządzeń sportowych, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **16ZP/UT.**
2. Dla terenu o symbolu: **16ZP/UT -** ustala się:
   a) przeznaczenie terenu pod zieleń parkową i urządzenia rekreacyjno-sportowe,
   b) obiekty kubaturowe należy lokalizować na terenie oznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, zlokalizować szalet ogólnie dostępny, zabezpieczający jednocześnie potrzeby plaży w konturze o symbolu 24UI,
   c) poprowadzić ciąg pieszy, zgodnie z rysunkiem graficznym,
   d) współczynnik zabudowy – do 15%.

§ 22.

1. Ustala się tereny projektowanej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP.**
2. Dla terenów o symbolu: **17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP -** ustala się:
   a) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i elementów małej architektury ogrodowej,
   b) nakazuje się wprowadzenie rodzimych gatunków drzew i krzewów,
   c) tereny zaleca się pozostawić jako ogólnie dostępne,
   d) ewentualne utwardzenia ścieżek pieszych i terenów rekreacyjnych z materiałów naturalnych,
   e) tereny biologicznie czynne winny stanowić nie mniej niż 90%.

§ 23.

1. Ustala się tereny projektowanej zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **21ZL, 22ZL, 23ZL.**
2. Dla terenów o symbolu: **21ZL, 22ZL, 23ZL -** ustala się:
   a) wprowadzenie nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, stanowiących zieleń izolacyjną od drogi powiatowej, pas o szerokości co najmniej 20m od linii rozgraniczającej drogę powiatową,
   b) zakazuje się obiektów budowlanych za wyjątkiem infrastruktury technicznej, ustawiania elementów reklamowych, prowadzenia ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 24.

1. Ustala się tereny projektowanych plaż, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **24UI, 25UI.**
2. Dla terenów o symbolu: **24UI, 25UI -** ustala się:
   a) ciągi piesze należy urządzić z naturalnych materiałów,
   b) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się elementy architektury ogrodowej, prowadzenie infrastruktury technicznej,
   c) tereny biologicznie czynne winny stanowić co najmniej 90%.
   d) na terenie plaży o symbolu **25UI** ustala się lokalizację przystani wodnej, której obsługę należy realizować na terenie o symbolu **9UT/KS**, a tereny w/w winny być zagospodarowane przez jednego użytkownika.

§ 25.

1. Ustala się teren koryta rzeki Sapiny, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **26WS/ZN.**
2. Dla terenu o symbolu: **26WS/ZN -** ustala się:
   a) wykonanie dodatkowego koryta rzeki Sapiny w sąsiedztwie konturu o symbolu **24UI i 25UI**, doprowadzającego wodę do projektowanego kąpieliska i przystani wodnej, które wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

§ 26.

Ustala się teren istniejącej drogi dojazdowej, gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **27KD** o następujących ustaleniach:

a) droga w klasie technicznej D – dojazdowej,
b) poszerzenie odcinka drogi gminnej (nr ewidencyjny działki 25), do szerokości co najmniej 10,0m w liniach rozgraniczających,
c) minimalna szerokość jezdni– 5,5m,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 27.

Ustala się teren projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **28KDW** o następujących ustaleniach:

a) lokalizację planowanych zjazdów z drogi powiatowej Nr 1732 ul. Młyńska w miejscowości Pozezdrze, należy uzgodnić z zarządcą drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie,
b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0m,
c) minimalna szerokość jezdni – 5,5m,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizowanie w pasie drogowym planowanych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie.

§ 28.

Ustala się tereny projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW,** o następujących ustaleniach:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - min.10,0 m; zakończenie sięgaczem o minimalnych rozmiarach 12,5m x 12,5m;
b) minimalna szerokość jezdni – 5,0m,
c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 29.

Ustala się teren projektowanej drogi wewnętrznej, dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **35KDW,** o następujących ustaleniach:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - min. 4,0 m;

b) drogę urządzić jako ciąg pieszo-jezdny,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 30.

Ustala się teren istniejącej drogi dojazdowej, gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **36KX,** o następujących ustaleniach:

a) zachowuje się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) drogę urządzić jako ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni naturalnej,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 31.

Ustala się tereny projektowanych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **37KX, 38KX, 39KX, 40KX,** o następujących ustaleniach:

a) minimalna szerokość – 3,5m,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32.

W granicach opracowania planu traci ważność „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego związany z budową odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV Węgorzewo – Giżycko w granicach administracyjnych gminy Pozezdrze”, uchwalony uchwałą Nr VIII/44/99 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 21 kwietnia 1999 roku.

§ 33.

Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Symbol w planie	stawka %
1MN/US, 2MN/US, 3MN/US, 4MN/US, 5MN/US, 6MN/US, 7MN/US, 8MN/US	10%
9UT/KS	10%
10ZL	nie dotyczy
11ZP, 12ZP	
13ZI, 14ZI, 15ZI	
16ZP/UT	
17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP	
21ZL, 22ZL, 23ZL	
24UI, 25UI	
28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW	
37KX, 38KX, 39KX, 40KX	

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 35.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 36.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bohdan Mohyła

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIII/220/09
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 8 czerwca 2009 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr geodezyjnym 7/1 w obrębie geodezyjnym Pozezdrze z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pozezdrze przyjętego Uchwałą Nr XII/60/99 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 27 sierpnia 1999r.r. w sprawie zatwierdzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pozezdrze.

Przewodniczący Rady Gminy

Bohdan Mohyła

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIII/220/09
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 8 czerwca 2009 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin wnoszenia uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono do 20 kwietnia 2009 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

Bohdan Mohyła

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXIII/220/09
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 8 czerwca 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.

W granicach planu wskazuje się teren projektowanej plaży w konturze o symbolu **25UI** i infrastrukturę techniczną, jako przestrzenie publiczne należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w zależności od potrzeb, ustala się możliwość wyznaczenia innych przestrzeni publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Bohdan Mohyła