UCHWAŁA Nr IX/43/11
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „NOWY HARSZ" położonych w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717; z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; ; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218;), Rada Gminy w Pozezdrzu po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pozezdrze uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Nowy Harsz" położonych w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr VIII/35/07 Rady Gminy Pozezdrze z dnia 2 kwietnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów „NOWY HARSZ" położonych w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały zwanego dalej planem;

2. Z rysunków w skali 1:1000 stanowiących załącznik graficzny nr 1a ~~i załącznik graficzny nr 1b~~ do niniejszej uchwały, zatytułowanych: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Nowy Harsz" położonych w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – jednostka A" i ~~„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Nowy Harsz" położonych w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – jednostka B"~~;

3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. W celu jednoznacznego opisania ustaleń dla poszczególnych części obszaru o zróżnicowanym położeniu, przeznaczeniu, zasadach zagospodarowania wprowadza się podział na następujące jednostki planistyczne:

1. Jednostka A – tereny położone na zachód od wsi Nowy Harsz, w bezpośrednim sąsiedztwie wsi - załącznik graficzny nr 1a.

~~2. Jednostka B – tereny położone na północ od wsi Nowy Harsz - załącznik graficzny nr 1b.~~

Rozdział I
Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 5. 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 i 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 zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz

---

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)

ochrony gruntów leśnych;

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

§ 6. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1) budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania; budynki adaptowane mogą podlegać: rozbiórce i odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie na zasadach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty kubaturowe; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniające - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, które może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie nie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, lecz nie wchodzące z nim w kolizję, które może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym;

6) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

7) tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu o jego przeznaczeniu;

8) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy kubaturowej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

1) granice obszaru opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: obowiązujące i postulowane;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MN, ~~MU~~, ML, ~~MLa~~, MR, UT, UTp, ~~UP~~, ~~ZP~~, ZN, ZL, KD, KDW, Kx, KP, WS, Ti;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszarów objętych ochroną.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są postulowane:

1) oznaczenia urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;

2) oznaczenia obrazujące zasady wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów;

2) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania;

4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały teren opracowania położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 163 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych i ekosystemów wodnych, a także zakazy oraz odstępstwa od zakazów określone w przepisach rozporządzenia.

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) w celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych jeziora Dargin ustala się zakaz grodzenia na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: ~~ZP~~, ZN, ZL, WS;

4) w celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych terenu obowiązuje zakaz prowadzenia prac ziemnych wykraczających ponad niezbędne minimum do realizacji zabudowy oraz realizacji układu komunikacyjnego;

5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy na etapie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przeprowadzić procedurę oceny oddziaływania na środowisko;

7) obowiązuje zakaz niszczenia przybrzeżnego pasa trzcinowisk stanowiących strefę ochronną jeziora Dargin.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturą techniczną:

1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;

2) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu;

3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego – włączenie do istniejącej sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;

4) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej - nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych;

5) wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki; wody opadowe z dróg i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy po oczyszczeniu przewidzianym w przepisach odrębnych odprowadzić po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego do jeziora;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci; stacje transformatorowe powinno lokalizować się na terenach przewidzianych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub na innych terenach, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają taką możliwość; sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączeniowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;

8) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązanie całego terenu opracowania z

istniejącymi drogami publicznymi poprzez projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) podstawową sieć komunikacyjną na terenie jednostki A stanowią projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami A-KD.02 i A-KD.03 podłączone do drogi gminnej A-KD.01 w kierunku miejscowości Harsz;

~~3) podstawową sieć komunikacyjną na terenie jednostki B stanowią projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami B-KD.01 i B-KD.02 podłączone do drogi leśnej – docelowo drogi gminnej prowadzącej do drogi powiatowej Sztynort - Harsz;~~

4) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx;

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) wyznaczenie i urządzenie dróg gminnych oznaczonych symbolami A-KD.01, A-KD.02, A-KD.03, ~~B-KD.01, B-KD.02~~;

2) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie przewiduje się.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 9. W **jednostce A** dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
A-MN.01 **A-MN.02**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** 1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu; 2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m^2; 3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6,0 m - geometrię oraz pokrycie dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego; 7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)

A-ML.01 **A-ML.02** **A-ML.03** **A-ML.04**	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m^2, minimalna szerokość frontu działki – dla nowo wydzielanych działek 30,0 m; 2) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,12; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
A-ML.05	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m^2, minimalna szerokość frontu działki – dla nowo wydzielanych działek 30,0 m; 2) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
A-ML.06	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m^2, minimalna szerokość frontu działki dla nowo wydzielanych działek 20,0 m; 2) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 3) istniejąca zabudowa do likwidacji; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m;

	6) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 7) kierunek kalenicy głównej prostopadły do linii brzegowej jeziora; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
A-ML.07	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki 1000 m^2, przyjmuje się istniejącą szerokość frontu działki 20,0 m; 2) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
A-MR.01	**Tereny zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej** 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych – 12,0 m; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 6) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych; 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-UT.01	**Tereny usług turystycznych** Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego. Funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia sportowe takie jak: boiska, place do gier i zabaw, tory jeździeckie, ścieżki rowerowe i piesze, itp. Funkcja dopuszczalna: zabudowa typu bungalow o łącznej liczbie miejsc noclegowych nie większej niż 50.

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)

	1) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze dla zabudowy usługowej oraz nie więcej niż 6,0 m dla budynków typu bungalow; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) zasady i warunki podziału – dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m^2 pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; 4) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub brązu; 5) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu elementarnego nie większy niż 0,20; 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 7) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 8) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-UTp.01	**Tereny plaż i kąpielisk** Funkcja podstawowa: tereny plaży i kąpieliska – urządzenia wodne w rozumieniu przepisów prawa wodnego. Funkcja uzupełniająca: obiekty przystani sportów wodnych takie jak: hangar, wiata na łodzie, budynek bosmanatu z zapleczem socjalnym, sanitariatami i wieżyczką obserwacyjną – łącznie maksymalnie 3 obiekty kubaturowe niezbędne do funkcjonowania kąpieliska . 1) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha; 2) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu uwzględniającego walory ekspozycji zabudowy i krajobrazu od strony jeziora Dargin; 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie większy niż 0,20; 4) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości dostosowanej do pełnionej funkcji z ewentualną możliwością umiejscowienia pomieszczeń w drugiej kondygnacji jak wieżyczka obserwacyjna, pomieszczenia bosmana itp.; 5) dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 15 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni - dopuszcza się pokrycie materiałem naturalnym typu drewno, trzcina; 6) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów tradycyjnych dla zabudowy mazurskiej; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 8) obowiązuje zachowanie istniejącego cennego drzewostanu; 9) na całym terenie dopuszcza się miejsca postojowe związane tylko i wyłącznie z obsługą budynków; 10) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-ZL.01 **A-ZL.02**	**Teren zieleni leśnej** 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się prowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych; 3) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia.

A-ZN.01	**Tereny zieleni naturalnej** 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac porządkujących i sanitarnych; 3) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia; 4) dopuszcza się możliwość urządzenia ciągu pieszego i rowerowego; 5) obowiązuje zakaz niszczenia pasa trzcinowisk.
A-WS.01 **A-WS.02** **A-WS.03** **A-WS.04**	**Tereny wód powierzchniowych** 1) obowiązuje nakaz zachowania jako otwartych rowów; 2) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac porządkowych; 3) obowiązuje zakaz niszczenia pasa trzcinowisk.
A-KD.01	**Teren drogi publicznej** 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-KD.02 **A-KD.03**	**Tereny dróg publicznych** 1) drogi w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-KDW.01 **A-KDW.02** **A-KDW.03** **A-KDW.04**	**Tereny dróg wewnętrznych** 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-KDW.05 **A-KDW.06**	**Tereny dróg wewnętrznych** 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-Kx.01 **A-Kx.02**	**Tereny ciągów pieszo - jezdnych** 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
A-KP.01	**Tereny parkingu** 1) nawierzchnię parkingu należy urządzić jako przepuszczalną; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

A-TI.01 **A-TI.02**	**Tereny urządzeń infrastruktury technicznej**

§ 10. W **jednostce B** dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
B-MN.01 **B-MN.02** **B-MN.03** **B-MN.04** **B-MN.05**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** z możliwością wynajmu na cele turystyczne. 1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; 2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m², w skład działki budowlanej mogą wchodzić sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 9) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
B-MU.01	**Teren zabudowy mieszkalno - usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyczne realizowane w budynku mieszkalnym. 1) jeden budynek mieszkalno - usługowy na jednej działce budowlanej, nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30; 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 7) miejsca postojowe w granicach własnych działki; 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)

B-UT.01	**Tereny usług turystycznych** Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy pensjonatowej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie dla właściciela lub obsługi obiektu. 1) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 4) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30; 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 6) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 7) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-ML.01 **B-ML.02**	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) istniejący rów stanowiący samowolę budowlaną należy przywrócić do stanu pierwotnego; 2) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m^2, minimalna szerokość frontu działki – 28,0 m, w skład działki budowlanej mogą wchodzić sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZL; 3) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 6) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 7) kierunek kalenicy głównej równoległy do osi drogi oznaczonej symbolem KDW; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
B-ML.03	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) istniejący zbiornik wodny stanowiący samowolę budowlaną należy przywrócić do stanu pierwotnego; 2) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2, minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m; 3) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej, nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

	5) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 6) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 7) kierunek kalenicy głównej równoległy do osi drogi oznaczonej symbolem KDW; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
B-ML.04 **B-ML.05**	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej** 1) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; 2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m^2, minimalna szerokość frontu działki – 28,0 m; 3) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) kierunek kalenicy głównej równoległy do osi drogi oznaczonej symbolem KDW; 7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 9) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m – zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
B-MLa.01	**Teren zabudowy rekreacji indywidualnej** Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej składająca się z zespołów zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, realizowana jako jedno zadanie inwestycyjne z możliwością etapowania w fazie realizacji. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacji i sportu. 1) zabudowę rekreacyjną należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu uwzględniającego walory ekspozycji krajobrazu nadjeziornego; 2) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2, minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m; 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,20; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m; 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 15 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 6) dopuszcza się nad częścią pierwszej kondygnacji zastosowanie dachów płaskich wykończonych jako tarasy widokowe;

	7) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, takich jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana; 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 60 %; 9) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-UP.01	**Teren usług publicznych – przystań WOPR** Przeznaczenie podstawowe – teren przeznaczony pod obiekty związane z funkcjonowaniem wodnego ochotniczego pogotowia ratunkowego takie jak: budynek główny z wieżą obserwacyjną i częścią socjalno – administracyjną oraz budynek hangaru na sprzęt – razem nie więcej niż 2 obiekty kubaturowe. Przeznaczenie uzupełniające – pomost, parking, komunikacja, infrastruktura i urządzenia towarzyszące. Nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej. 1) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości dostosowanej do pełnionej funkcji z ewentualną możliwością umiejscowienia pomieszczeń w 3 kondygnacji jako wieżyczka obserwacyjna, wysokość hangaru do 6,0 m; 2) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 15÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni; 3) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów tradycyjnych dla zabudowy przybrzeżnej – kolorystyka elewacji stonowana; 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 5) na całym terenie dopuszcza się miejsca postojowe związane tylko i wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego; 6) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 7) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania; 8) obowiązuje zakaz niszczenia pasa trzcinowisk przybrzeżnych; 9) lokalizacja pomostu do cumowania łodzi ratowniczych na zasadach ustalonych w pozwoleniu wodnoprawnym.
B-ZL.01 **B-ZL.02** **B-ZL.03** **B-ZL.04** **B-ZL.05**	**Teren zieleni leśnej** 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się prowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych; 3) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i miejsc wypoczynku.
B-ZN.01 **B-ZN.02** **B-ZN.03**	**Tereny zieleni naturalnej** 1) istniejące rowy stanowiące samowole budowlane należy przywrócić do stanu pierwotnego; 2) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; 3) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac porządkujących i sanitarnych; 4) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia; 5) dopuszcza się możliwość urządzenia ciągu pieszego i rowerowego.

B-ZN.04 **B-ZN.05**	**Tereny zieleni naturalnej** 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; 2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac porządkujących i sanitarnych; 3) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia; 4) dopuszcza się możliwość urządzenia ciągu pieszego i rowerowego.
B-ZP.01 **B-ZP.02** **B-ZP.03**	**Tereny zieleni urządzonej** 1) istniejący rów i zbiornik wodny stanowiący samowolę budowlaną należy przywrócić do stanu pierwotnego; 2) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; 3) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac kształtujących zieleń, porządkujących i sanitarnych; 4) dopuszcza się urządzenie jako tereny rekreacyjno – sportowe.
B-KD.01	**Teren drogi publicznej** 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-KD.02	**Teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej** 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m; 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-KDW.01 **B-KDW.02** **B-KDW.03** **B-KDW.04**	**Tereny dróg wewnętrznych** 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 3) w miejscach skrzyżowań z rowami melioracyjnymi należy wykonać przepusty.
B-Kx.01 **B-Kx.02**	**Tereny ciągów pieszo - jezdnych** 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-Kx.03	**Teren ciągu pieszo - jezdnego** 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
B-TI.01 **B-TI.02**	**Tereny urządzeń infrastruktury technicznej**

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

Przeznaczenie terenu	Stawka procentowa
MN, ~~MU~~, ML, ~~MLa~~, MR	30%
UT, UTp	30%
~~UP, ZP~~	30%
ZN, ZL	nie ustala się
KD, KDW, Kx, KP	nie ustala się
WS	nie ustala się
Ti	nie ustala się

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

Przewodniczący Rady Gminy

uwaga: przekreślony tekst ustaleń został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr PN.4131.296.2011 z dnia 22 lipca 2011 (w załączeniu)