UCHWAŁA NR XXXIV/210/22
RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz uchwały Nr XXIV/155/21 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze" uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu Nr XII/60/99 z dnia 27 sierpnia 1999 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr XXIV/155/21 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 2,37 ha.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) rzeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia lub informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) tereny położone w granicach opracowania planu znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

1) istniejące kablowe sieci i przyłącza elektroenergetyczne;

2) istniejące sieci i przyłącza gazowe;

3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;

4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne;

5) oznaczenia dróg zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono danym symbolem cyfrowo – literowym.

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

4. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

5. Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

6. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyżej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy zadaszenia wejść i okapy na odległość maksymalnie 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK 63 dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.

8. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu w tym wysokość budynku oraz kąt nachylenia dachu.

9. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

10. Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU;

2) pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem UM;

3) pod zabudowę usługową i/lub produkcyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem UP;

4) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Bezpośrednia obsługa komunikacyjna zapewniona będzie poprzez:

a) istniejące zjazdy z drogi krajowej DK 63 oraz z drogi powiatowej Nr 1738N, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) istniejące i projektowane zjazdy z dróg gminnych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych.

2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

a) dla funkcji usług turystycznych (hotel, motel, pensjonat) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 pokój;

b) dla funkcji usług turystycznych (apartamenty) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal apartamentowy;

c) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;

d) dla usług gastronomicznych należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;

e) dla pozostałych usług: min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 funkcji usługowej.

3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;

d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.

2) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDW, UP, UM, MNU zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.

3) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Pozezdrze. Ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.

7) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

8) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) Melioracje:

a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;

3) kolorystyki elewacji w budynkach;

4) zaadaptowania terenów istniejącej zieleni w tym możliwości jej zagospodarowania i ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;

2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie" zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MNU, 2.MNU, 3.UM, 4.UM, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;

5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie" - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2) obiekty podlegające ochronie w związku z ujęciem w Gminnej Ewidencji Zabytków - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;

4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeni w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

3) zabudowę oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty istniejącej zabudowy, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów

ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed przebudową lub rozbudową.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały umożliwiają wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich lokalizację, jeżeli są one związane z funkcją podstawową terenu i odpowiadają gabarytom zabudowy określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy obszarów przestrzeni publicznych.

4. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MNU, 2.MNU nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UP nie może być mniejsza niż 3000 m^2;

3) na pozostałych terenach podział nieruchomości realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m2;

2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazane na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych. Zmiany w gminnej ewidencji zabytków dokonywane są na podstawie przepisów odrębnych i nie wymagają zmiany planu.

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków bez wpisu dorejestru zabytków:

L.p.	Obiekt/ numer w Gminnej Ewidencji Zabytków	Adres/ działka	Czas powstania	Nr rejestru/ decyzja
1	Budynek szkolny numer 63	ul. Pogodna 2 11-610 Pozezdrze Działka 220/2	Koniec XIX – początek XX w.	---------
2	Spichlerz w zespole dworsko – folwarcznym numer 79	ul. Węgorzewska 1 11-610 Pozezdrze Działka 6/9	Lata 80-te XIX w.	---------
3	Budynek wielofunkcyjny z bramą	ul. Węgorzewska 1	Lata 80-te XIX w.	---------

	w zespole dworsko – folwarcznym numer 80	11-610 Pozezdrze Działka 6/15		
4	Gorzelnia w zespole dworsko – folwarcznym numer 82	ul. Węgorzewska 1 11-610 Pozezdrze Działka 6/8	Lata 80-te XIX w.	---------

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków bez wpisu do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:

1) roboty budowlane prowadzone w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego;

2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona lub odtworzenie ich historycznej formy w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji oraz zabytkowych elementów wnętrza.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	**Ustalenia**
1.MNU (pow. 0,37 ha) **2.MNU** (pow. 0,22 ha)	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa usługowa nieuciążliwa. 3.**Wykluczenia:** warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu. 4.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty, niezbędnych dojść i dojazdów do budynków, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; b)w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku, o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowalnej; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)obsługa komunikacyjna: -dla terenu 1.MNU z drogi wewnętrznej o symbolu 6.KDW; -dla terenu 2.MNU z drogi wewnętrznej o symbolu 7.KDW lub z ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 3KJ, przyległych do granic opracowania planu. 5.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe

	lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją w dół do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 9,5 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; d)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy; f)kierunek głównej kalenicy pozostałej zabudowy: równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3.UM (pow. 0,18 ha)	**Tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkalno – usługowa. 2.**Wykluczenia:** warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu; b)na terenie elementarnym mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej nr 63 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 14KJ, przyległego do granic opracowania planu. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją w dół do 15^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; d)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynków o dachach stromych: równolegle lub prostopadle do granicy działki.
4.UM (pow. 0,27 ha)	**Tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkalno – usługowa. 2.**Wykluczenia:** warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu; b)na terenie elementarnym mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej nr 63 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym; c)wskaźniki zagospodarowania terenu:

	-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 1,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KD-D10 przyległej do granic opracowania planu. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją w dół do 15^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały - przedmiotowe zapisy nie dotyczą obiektów ujętych gminnej w ewidencji zabytków, dla których należy stosować ustalenia zawarte w §15 ust. 2 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadle do drogi.
5.UP (pow. 1,22 ha)	**Tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna. 2.**Wykluczenia:** gospodarka odpadami. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu; b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, obiekty i urządzenia produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia, usługi handlu, budynki związane z zakwaterowaniem, apartamenty, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, budynki pomocnicze, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki magazynowe, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2; maks. 1,2; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej DK 63 na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz poprzez istniejący zjazd z ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 1KJ, przyległego do granic opracowania planu. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją w dół do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, za wyjątkiem obiektu komina gdzie wysokość zabudowy wyznacza się na maks. 27 m; c)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały - przedmiotowe zapisy nie dotyczą obiektów ujętych gminnej w ewidencji zabytków, dla których należy stosować ustalenia zawarte w §15 ust. 2 niniejszej uchwały;

	d)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do dowolnej granicy działki.
6.KDW (pow. 0,9 ha)	**Tereny dróg wewnętrznych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c)wysokość zabudowy: maks. 8,0m; d)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy odrębne.

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 5 %.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze, gmina Pozezdrze, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu Nr XIV/68/07 z dnia 15 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 13 grudnia 2007 r, Nr 193, poz. 2443).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Pozezdrze

Barbara Ginkowska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/210/22
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 28 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO POZEZDRZE, GMINA POZEZDRZE


5.UP
4.UM
2.MNU
3.UM
1.MNU
8.KDW
1KDW
2KDW
3KDW
4KDW
1KD-D/G
2KD-D/G
3KD-D/G
4KD-D/G
1KD-D/G
1KD-D/G
1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy w Pozezdrzu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę