UCHWAŁA NR V/31/24
RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – OSIEDLE NAD STAWAMI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i uchwały Nr XL/247/23 z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – OSIEDLE NAD STAWAMI, Rada Gminy w Pozezdrzu stwierdzając, 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 co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 7,12 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. 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 określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finasowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) granica opracowania planu;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

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

1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 206 - „Wielkie Jeziora Mazurskie”;

2) granica udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowalnej „Harszyn”, nr 2486;

3) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

4) grupy istniejących zadrzewień śródpolnych.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;

2) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;

3) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;

4) istniejąca sieć i przyłącza energetyczne niskiego napięcia;

5) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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

2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

3. Adaptacja obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Pozostałe elementy budynku nie mogą wystawać poza linię zabudowy na nie więcej niż 2,0 m.

5. Zabudowa pomocnicza – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe, wiaty, altany lub obiekty budowlane znajdujące się na działce budowlanej służące do celów higieniczno-sanitarnych. Zabudowa pomocnicza musi występować łącznie z budynkiem wynikającym z przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-UT**;

2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą powiatową Nr 1602N lub z drogą gminną Nr 132022N, przyległymi do granic opracowania planu.

2) Bezpośrednie powiazania komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KDW.06-D10 oraz KDW.05-D12 przyległymi do granic opracowania planu.

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 stanowisk postojowych wynosi 6-15;

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

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

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

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem MW-UT, US, ZP bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.

2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) ustala się zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż Ø 160 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż Ø 40 mm dla przyłączy;

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 200 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż Ø 90 mm dla przewodów tłocznych.

5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

b) sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną;

b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego Ø110 mm oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy Ø 40mm;

c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.

10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz

lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

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

1) przeznaczenia terenów 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) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni publicznej oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód komunikacyjnych, ograniczeń architektonicznych oraz ograniczeń informacyjnych i cyfrowych.

§ 7. 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 Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy o ochronie przyrody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

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

3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-UT, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1US, 1ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

6) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

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

9) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;

10) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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) teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, gdzie obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze do ustawy o ochronie przyrody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

2) teren opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie" - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach opracowania planu znajduje się udokumentowane złoże surowców ilastych ceramiki budowalnej „Harszyn", nr 2486 - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

§ 10. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

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

§ 12. 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 terenach oznaczonych symbolem MW-UT, nie może być mniejsza niż: 3000 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem ZP, WS, nie może być mniejsza niż: 5000 m^2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem US, nie może być mniejsza niż: 3000 m^2;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;

5) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. 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 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: min. 35 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KR, 2KR.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i pieszo – rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	**Ustalenia**
1MW-UT (pow. 1,83 ha)	**1.Przeznaczenie: <u>teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki.</u>** **2.Ogólne warunki urbanistryczne:** a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystycznych, niezbędnych dojść i dojazdów do budynków, b)w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zieleń urządzoną oraz infrastrukturę techniczną do obsługi terenu; c)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; d)projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu; e)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; f)nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 8,0 m do 40,0m od linii rozgraniczającej z drogą, zgodnie z rysunkiem planu; g)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko postojowe na jeden samodzielny lokal mieszkalny; h)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej funkcji

	usługowej; i)stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć na terenie 1MW-UT lub na terenie poza granicami opracowania planu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. **3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystycznych**: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 40^0 z tolerancją 5^0; b)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2; d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, elementów stalowych, szkła oraz tynków w kolorze szarości lub w kolorach od białego do jasnych pasteli; f)pokrycie dachów: materiały w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub w grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 5 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę **4. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy pomocniczej:** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 25^0 z tolerancją 5^0; b)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1; d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, elementów stalowych, szkła oraz tynków w kolorze szarości lub w kolorach od białego do jasnych pasteli; f)pokrycie dachów: materiały w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub w grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 5 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę. **5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki.
1US (pow. 0,55 ha)	**1.Przeznaczenie: <u>teren usług sportu i rekreacji</u>** **2.Ogólne warunki urbanistyczne:** a)dopuszcza się realizację plaży, placów zabaw, kąpieliska, boiska do siatkówki, siłowni plenerowej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, b)w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się ciągi piesze oraz infrastrukturę techniczną w postaci oświetlenia parkowego; c)dopuszcza się ustawienie toalet przenośnych w terminie od początku kwietnia do końca października każdego roku; d)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; e)nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej; f)projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu; g)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień. **3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m; b)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; c)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;

	d)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki.
1KR (pow. 0,0004 ha) **2KR** (pow. 0,0012 ha)	**1.Przeznaczenie: <u>teren komunikacji drogowej wewnętrznej</u>** **2.Zasady zagospodarowania terenu:** a)teren stanowi poszerzenie pasa drogowego komunikacji drogowej wewnętrznej; b)adaptuje się istniejącą podziemną infrastrukturę techniczną; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1ZP (pow. 1,91 ha)	**1.Przeznaczenie: <u>teren zieleni urządzonej</u>** **2.Ogólne warunki urbanistyczne:** a)dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; b)w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się ciągi piesze oraz infrastrukturę techniczną w postaci oświetlenia parkowego; c)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; d)nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej; e)projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu; f)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień. **3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m; b)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1; c)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki
1WS (pow. 2,83 ha)	**1.Przeznaczenie: <u>teren wód powierzchniowych śródlądowych</u>** **2.Ogólne warunki urbanistyczne:** a)adaptuje się istniejące zagospodarowanie; b)dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, kąpielisk, kładek oraz obiektów małej architektury. **3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m; b)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,01 c)minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 99% powierzchni działki.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 20. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLI/205/06 Rady Gminy Pozezdrze z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie „KOLONIA HARSZ", obręb Harsz, gmina Pozezdrze (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 43, poz. 890 z dnia 3 kwietnia 2006 r.).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

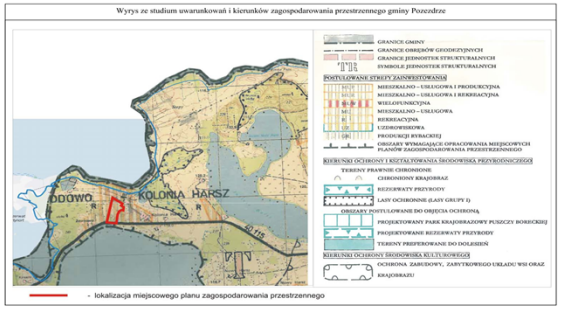
Przewodniczący Rady Gminy
Pozezdrze

Włodzimierz Letki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/31/24
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 28 października 2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE HARSZ, GMINA POZEZDRZE - OSIEDLE NAD STAWAMI



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie w metrach
PRZEZNACZENIA TERENÓW	
MW-UT	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki
US	teren usług sportu i rekreacji
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
ZP	teren zieleni urządzonej
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	granica udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowalnej „Harsysz", nr 2486
	teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 206 - "Wielkie Jezioro Mazurskie"
	teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
	istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne
	istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe
	istniejąca sieć i przyłącza energetyczne niskiego napięcia
	grupy istniejących zadrzewień śródpolnych
KDW.05-D10 KDW.05-L12 KD.01-L15	oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XLI/205/06 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 24.04.2006 r.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego
z dnia ..... Poz. .....

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY W POZEZDRZU
Z DNIA ..... 2024R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/31/24

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – OSIEDLE NAD STAWAMI

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – OSIEDLE NAD STAWAMI odbyły się w dniach: od 18.07.2024 r. do 16.08.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 08.08.2024 r. odbyło się spotkanie otwarte, podczas którego zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 08.08.2024 r. w pokoju nr 12, w siedzibie Urzędu Gminy Pozezdrze.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 16.08.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/31/24

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 października 2024 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 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Pozezdrze określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej wynikał będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji dotyczących utrzymania infrastruktury technicznej realizowane będzie z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/31/24

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 października 2024 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę