UCHWAŁA NR XIV/106/25
RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 22 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.), 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 2025 r. poz. 1153) i uchwały Nr XXX/173/17 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, 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 co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu nr XXX/173/17 z dnia 23 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 87,99 ha.

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

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:2000 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) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) 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;

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 m^2;

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) stawek procentowych, 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 i różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach OCHK;

6) wymiary w metrach.

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

1) tereny położone w granicach opracowania planu znajdują się w całości w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

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) grupy luźno porastających zadrzewień i zakrzywień.

2) tereny o złożonych warunkach gruntowo-wodnych do zabudowy;

3) linia elektroenergetyczna średniego napięcia Sn 15 kV;

4) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

5) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;

6) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;

7) istniejące sieci i przyłącza elektroenergetyczne nn.

§ 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. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12^0.

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.

9. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, 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.

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

11. 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 rekreacji indywidualnej w zieleni, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML/Z;

2) pod zabudowę usług turystycznych w zieleni, oznaczoną na rysunku planu symbolem UT/Z;

3) pod zabudowę usług rekreacyjno – sportowych i zieleni urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem USZP;

4) pod zieleń urządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP;

5) pod zieleń nieurządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN;

6) pod zieleń leśną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL;

7) pod ciągi piesze i pieszo – rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem Kx;

8) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

9) pod drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

10) pod drogi publiczne, klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

11) pod infrastrukturę techniczną – energetyka, kanalizacja, wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem EKW;

12) pod wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga publiczna: droga powiatowa nr 1811N oznaczona symbolem 1.KDZ;

2) połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez powiązanie drogi publicznej o symbolu 1.KDD oraz drogi wewnętrznej o symbolu 7.KDW z drogą powiatową o nr 1811N, oznaczoną symbolem 1.KDZ;

3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych od 1.KDW do 9.KDW lub z dróg wewnętrznych przyległych do granic opracowania planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) dla funkcji usług turystycznych (hotel, motel, pensjonat) należy zapewnić minimum 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 rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;

d) dla funkcji usług turystycznych (wolnostojące domki turystyczne) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek;

e) dla usług gastronomicznych należy zapewnić minimum 5 stanowisk postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych;

f) dla pozostałych usług: minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 funkcji usługowej;

g) stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

h) stanowiska postojowe należy realizować na obszarze planu, w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z położenia terenu w granicach OCHK.

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, KDD, KDZ, Kx, USZP, ZP, UT/Z, UT, ML/Z, ML 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) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

4) Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych Sn 15kV występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi normami branżowymi - obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości 7,5 m w obie strony od osi linii. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci.

5) Teren objęty planem znajduje się poza granicą obszarów aglomeracji ściekowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.

6) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, z ujęć własnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9) 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.

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

11) 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.

12) W granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych. Lokalizacja mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii musi spełniać zakazy wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich.

§ 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.

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

3) 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;

4) w granicach planu, poza terenami inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 17 ustala się w szczególności zakaz: ·

- likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; ·

- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnobłotnych;

- dokonywania zmian stosunków wodnych;

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu.

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

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

7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.UT/Z - 3.UT/Z, 1.USZP 1.ML/Z - 17.ML/Z, 1.ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

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

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. 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 terenów przyległych do Strugi Dziaduszyn oraz jeziora Dejguć zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje ograniczenie sposobu zagospodarowania terenu pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową strugi i jeziora;

2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

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

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

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

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

7) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 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) ustala się zakaz zabudowy na terenach przyległych do Strugi Dziaduszyn oraz jeziora Dejguć pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową strugi i jeziora, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały dopuszczają 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 § 12 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.UT/Z nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2.UT/Z nie może być mniejsza niż 6000 m^2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 3.UT/Z nie może być mniejsza niż 1 ha;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.ML/Z, 2.ML/Z, 3.ML/Z, 4.ML/Z, 5.ML/Z, 6.ML/Z, 7.ML/Z, 8.ML/Z, 9.ML/Z, 10.ML/Z, 11.ML/Z, 12.ML/Z nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

5) w zakresie terenu 4.ML/Z dopuszcza się włączenie w wyliczenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz powierzchni nowo wydzielonej działki, o której mowa w § 13 ust. 1, ppkt. 4, przyległego terenu oznaczonego symbolem 1.ZP, przy zachowaniu pozostałych ustaleń dla terenu 1.ZP, o którym mowa w § 19;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 13.ML/Z, 14.ML/Z, 15.ML/Z, 16.ML/Z, 17.ML/Z nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

7) w zakresie terenu 16.ML/Z oraz 17.ML/Z dopuszcza się włączenie w wyliczenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz powierzchni nowo wydzielonej działki, o której mowa w § 13 ust. 1, ppkt. 6, przyległego terenu oznaczonego symbolem 2.ZL oraz 3.ZL, przy zachowaniu pozostałych ustaleń dla terenów, o których mowa w § 19;

8) 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 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: min. 50 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. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego 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.

§ 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 inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ.

2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja:

1) drogi oznaczonej symbolem 1.KDD,

2) terenów infrastruktury technicznej o symbolu 1.EKW. 2.EKW, 3.EKW;

3) sieci infrastruktury technicznej w tym energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu przewiduje się lokalizację obszarów przestrzeni publicznej, które dotyczą drogi publicznej oznaczonej symbolami 1.KDD, 1.KDZ.

2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym przy uwzględnieniu zasad uniwersalnego projektowania.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.ML/Z (pow. 7,98ha); **2.ML/Z** (pow. 2,92 ha); **3.ML/Z** (pow. 1,82 ha); **4.ML/Z** (pow. 1,45 ha); **5.ML/Z** (pow. 1,21 ha); **6.ML/Z** (pow. 2,67 ha); **7.ML/Z** (pow. 4,36 ha); **8.ML/Z** (pow. 0,6ha); **9.ML/Z** (pow. 4,28 ha); **10.ML/Z** (pow. 2,43ha);	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa rekreacji indywidualnej w zieleni. 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowego wśród istniejącej i projektowanej zieleni, niezbędnych dojść i dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; e)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; f)ustala się nakaz wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejącą zieleń drzewiastą i krzewiastą z jednoczesnym zastosowaniem się do rygoru jej szczególnej ochrony przed uszkodzeniami, czy też niszczeniem; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;

11.ML/Z (pow. 1,25 ha); **12.ML/Z** (pow. 1,03 ha).	-wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej; h)dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu łącznie z częścią działki przeznaczonej na cele zieleni urządzonej i oznaczonej symbolem 1.ZP; i)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; j)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; k)obsługa komunikacyjna: w przypadku gdy nie istnieje możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu lub przylegających do granic opracowania planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku wyróżnioną na minimum 25% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; e)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 12 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
13.ML/Z (pow. 0,36ha); **14.ML/Z** (pow. 0,48 ha); **15.ML/Z** (pow. 1,03 ha); **16.ML/Z** (pow. 0,91 ha); **17.ML/Z** (pow. 0,92 ha).	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa rekreacji indywidualnej w zieleni. 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowego wśród istniejącej i projektowanej zieleni, niezbędnych dojść i dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, zieleni urządzonej; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej; f)dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu dla działki budowlanej łącznie z częścią działki przeznaczonej na cele leśne i oznaczonej symbolem 2.ZL lub 3.ZL; g)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku wyróżnioną na minimum 25% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym;

	d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; e)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 12 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
1.UT/Z (pow. 16,81 ha).	**Tereny zabudowy usług turystycznych w zieleni.** 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, zieleń urządzona.** 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym hotel, aparthotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno – sportowe wśród istniejącej i projektowanej zieleni, pole namiotowe, camping, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, lądowisko dla helikopterów, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowalnych; d)obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; e)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,02; maks. 0,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej; g)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. h)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku wyróżnioną na minimum 25% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 15^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; e)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 12 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.
2.UT/Z (pow. 0,36 ha).	**Tereny zabudowy usług turystycznych w zieleni**. 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych.** 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, budynki pomocnicze, budynki techniczne wśród istniejącej i projektowanej zieleni, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty;

	c)obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,2; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku wyróżnioną na minimum 25% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 15^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; e)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 12 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.
3.UT/Z (pow. 2,84 ha).	**Tereny zabudowy usług turystycznych w zieleni**. 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych w zieleni.** 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym hotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno – sportowe wśród istniejącej i projektowanej zieleni, pole namiotowe, camping, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowalnych; d)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01; maks. 0,75; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 7.KDW lub z drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku wyróżnioną na minimum 25% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 15^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal;

	e)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 12 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.
1.USZP (pow. 2,23 ha).	**Tereny zabudowy usług rekreacyjno – sportowych i zieleni urządzonej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona.** 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji w tym zaplecze szatniowo – sanitarne, tężnie, skatepark, pumptrack, pomniki, fontanny, niezbędną komunikację w tym dojścia i dojazdy od obiektów budowlanych oraz stanowiska postojowe; b)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowalnych; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,2; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 15^0); b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1; d)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.
1.ZP (pow. 0,91ha).	**Tereny zieleni urządzonej** 1.P**rzeznaczenie podstawowe:** teren zieleni urządzonej. 2.**Ogólne warunki urbanistyczne:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury; b)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85 % powierzchni działki budowlanej; 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** - wysokość zabudowy: maks. 3,0m.
1.ZN (pow. 0,99ha).	**Tereny zieleni nieurządzonej** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona. 2.**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; b)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95 %.
1.ZL (pow. 17,36ha);	**Tereny zieleni leśnej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zieleń leśna.

2.ZL (pow. 1,18ha); **3.ZL** (pow. 2,08ha).	2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną; b)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; c)nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 99 %.
1.EKW (pow. 0,07ha). **2.EKW** (pow. 0,012ha). **3.EKW** (pow. 0,01ha).	**Tereny infrastruktury technicznej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b)wysokość zabudowy: maks. 8,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowalnej.
1.Kx (pow. 0,04ha); **2.Kx** (pow. 0,05ha); **3.Kx** (pow. 0,05ha); **4.Kx** (pow. 0,01ha); **5.Kx** (pow. 0,01ha).	**Teren ciągów pieszych i pieszo rowerowych** 1.P**rzeznaczenie podstawowe:** teren ciągów pieszych i pieszo rowerowych. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 7,0 m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDW (pow. 0,56 ha); **2.KDW** (pow. 0,16 ha); **3.KDW** (pow. 0,47ha); **4.KDW** (pow. 0,97 ha); **5.KDW** (pow. 0,09 ha); **6.KDW** (pow. 0,56ha); **7.KDW** (pow. 0,8 ha); **8.KDW** (pow. 0,06 ha); **9.KDW** (pow. 0,24 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)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDD (pow. 0,43 ha); **2.KDD** (pow. 0,01 ha).	**Tereny dróg dojazdowych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** drogi klasy dojazdowej. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych

	sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDZ (pow. 1,82 ha).	**Tereny dróg zbiorczych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy zbiorczej. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12m; e)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 10 %.

§ 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.

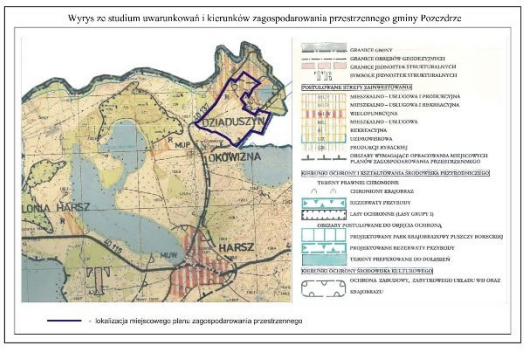
Przewodniczący Rady Gminy
Pozezdrze

Włodzimierz Letki

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Włodzimierz Letki
Data: 2025.09.24 11:51:15
CEST

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/106/25
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 22 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
"BRZOZOWA DOLINA" W OBRĘBIE GEODEZYJNYM HARSZ, GMINA POZEZDRZE
SKALA 1:2000



Układ współrzędnych: ETRF2000 (T)

Mapa opracowana w oparciu o mapę zasadniczą gminy Pozezdrze. Wojewódzkiego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego w Ełku (Dz.U. WGGK z 2012 r. poz. 137) z dnia 04.11.2023 r.

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

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice kolizyjne (istniejących zadrzewień i zakrzewień)
- tereny o dużych warunkach gruntowo - wodnych do zabudowy
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz z projektowanymi linie 15kV
- obszar ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej
- istniejące sieci i przyłącza elektroenergetyczne nn
- istniejące sieci i przyłącza wodociągowe
- istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne

droga powiatowa Nr 1811N

droga wewnętrzna o nr ew. działki 112/3

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich
- teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 208 "Wielkie Jeziora Mazurskie"

ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- A...A... - elektroenergetyczna linia napowietrzna
- A...A... - elektroenergetyczna linia napowietrzna wyeliminowana z pozostania tutejszy w granicach ODUS
- 6m - wymiary w metrach

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

MN/Z	tereny zabudowy zagrodowej jednorodzinnej w zieleni
MU/Z	tereny zabudowy usług uzupełniających w zieleni
US/ZP	tereny zabudowy usług sportowych i rekreacji związanej
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZN	tereny zieleni nieurządzonej
ZL	tereny zieleni leśnej
KK	tereny ciągów pieszych i pieszo - rowerowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDD	tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
KDZ	tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej
E/RW	tereny infrastruktury technicznej - energetyka, kanalizacja, wodociągi
WS	tereny wód powierzchniowych, płynących

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/106/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "BRZOZOWA DOLINA" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 28.12.2023 r. do 18.01.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10.01.2024 r. W ustalonym terminie tj.: 01.02.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 18.04.2025 r. do 12.05.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.04.2025 r. W ustalonym terminie tj.: 26.05.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), nie ma zastosowaniaia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/106/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 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

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 ze zm.), Rada Gminy w Pozezdrzu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w tym drogi oznaczonej symbolem KDD oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem EKW przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Pozezdrze wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Pozezdrze, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/106/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę