UCHWAŁA NR XIV/107/25
RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 22 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "WICHROWE POLE" 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz uchwały nr XXX/174/17 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE" 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 „WICHROWE POLE" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr XXX/174/17 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 51,33 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) 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 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) obowiązujące linie zabudowy;

7) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

1) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków z podaniem numeru GEZ;

2) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru stanowiska w miejscowości/ numeru stanowiska na obszarze;

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

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

5) granica strefy ochronnej 50 m od historycznego cmentarza;

6) granica strefy ochronnej 150 m od historycznego cmentarza.

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.

§ 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. Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej 40% elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkano - usługowego lub usługowego z możliwością wycofania pozostałej części budynku w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż $12m^2$ oraz przez schody zewnętrzne.

10. 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.

11. Agroturystyka – należy przez to rozumieć działalność rolniczą w zakresie turystyki wiejskiej, stanowiącą uzupełnienie funkcji rolniczej.

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

13. 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 mieszkalno – usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MWU;

2) pod zabudowę usług turystycznych, oznaczoną na rysunku planu symbolem UT;

3) pod zabudowę usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem U;

4) pod zabudowę usług użyteczności publicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem Uup;

5) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczoną na rysunku planu symbolem RM;

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

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

8) pod tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

9) pod tereny infrastruktury technicznej – energetyka, kanalizacja, wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolem EKW;

10) pod tereny przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KPP;

11) pod obsługę komunikacji – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

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

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

14) pod drogi publiczne, klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ.

§ 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 działek z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD lub z drogi zbiorczej o symbolu 1.KDZ;

2) w przypadku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z kilku dróg przyjmuje się ogólną zasadę obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej klasie technicznej;

3) dla terenu usług użyteczności publicznej dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

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

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 minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal apartamentowy;

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

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 obiektów lecznictwa zamkniętego należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 10 łóżek;

g) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 funkcji usługowej;

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

i) 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 stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDW, KDD, KDZ, KP, ZN, KPP, UT, U, Uup, MWU, 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 stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RM, 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 rolnych i leśnych.

4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZL, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

5) 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.

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

7) 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.

8) 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.

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

10) 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.

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

12) 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.

13) 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 i obowiązujących 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.

§ 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, z wyłączeniem terenów 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, 2.UT, 3.UT, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

8) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU, 4.MWU, 5.MWU, 6.MWU, 7.MWU, 8.MWU, 9.MWU, 10.MWU, 11.MWU, 12.MWU, 13.MWU zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;

9) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

10) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZP, 2.ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

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

12) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się 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 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;

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) w granicach terenu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

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

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

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

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

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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 pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową strugi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach planu wskazano strefę ochronną 50 m od historycznego cmentarza oraz strefę ochronną 150 m od historycznego cmentarza, gdzie zasady postępowania regulują przepisy odrębne;

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

4) 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 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 § 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 nie może być mniejsza niż 10000 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2.UT, 3.UT nie może być mniejsza niż 3000 m^2;

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

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

5) 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. 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 występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku planu.

2. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości / numer stanowiska na obszarze
1	Harsz (Róg)	16-73	XVI/8

W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

L.p.	Miejscowość	Nr GEZ	Nr działki	Obręb geodezyjny	Rodzaj obiektu	Wpis do rejestru
1	Okowizna	29	351/80	Harsz	Budynek gospodarczy w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
2	Okowizna	30	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
3	Okowizna	31	351/80	Harsz	Magazyn w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
4	Okowizna	32	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
5	Okowizna	33	351/80	Harsz	Kuźnia w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
6	Okowizna	34	351/80	Harsz	Magazyn w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
7	Okowizna	35	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
8	Okowizna	37	347	Harsz	Cmentarz ewangelicki, dawny (numer karty 1804)	Nie

1) W odniesieniu do budynków objętych ochroną zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

2) Obowiązuje nakaz ochrony układu przestrzennego zabytkowego drzewostanu, historycznych obiektów i elementów małej architektury. Pozostałe ograniczenia przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3) Roboty budowlane prowadzone w obiektach objętych ochroną zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego.

§ 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.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, 2.KDD, 1.KDZ oraz terenów oznaczonych symbolami 1.KPP i 1.ZP.

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, obiektów systemu komunikacji i reklamy, 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.MWU (pow. 0,88ha); **2.MWU** (pow. 0,4 ha); **3.MWU** (pow. 0,88 ha); **4.MWU** (pow. 0,78 ha); **5.MWU** (pow. 0,36 ha); **6.MWU** (pow. 0,56 ha); **7.MWU** (pow. 0,33 ha); **8.MWU**	**Tereny zabudowy mieszkano - usługowej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy usługowej w tym apartamentów, budynków gospodarczych, budynków garażowych, 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)dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5m od granicy działki przyległej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;

(pow. 0,85ha); **9.MWU** (pow. 0,35 ha); **10.MWU** (pow. 1,13 ha); **11.MWU** (pow. 1,84 ha); **12.MWU** (pow. 1,06 ha); **13.MWU** (pow. 0,84 ha).	d)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; 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. 0,5; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2; maks. 1,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10 % powierzchni działki budowlanej; g)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; h)obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i)obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52 i 345/9. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 5^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy dla budynków: min. 9,5m, maks. 11,5 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d) wysokość pozostałej zabudowy nie będącej budynkami: maks. 13,0 m; e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; f)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; g)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 13 niniejszej uchwały; h)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do obowiązującej linii zabudowy lub do drogi.
1.UT (pow. 2,1 ha).	**Tereny zabudowy usług turystycznych**. 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 hotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, lądowisko dla helikoptera, 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 architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; 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: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, 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) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; e) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f) 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 13 niniejszej uchwały; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
2.UT (pow. 6,3 ha); **3.UT** (pow. 1,26 ha).	**Tereny zabudowy usług turystycznych**. 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 hotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, 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)na terenie elementarnym o symbolu 2.UT występuje strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego zatem zasady zagospodarowania terenu w granicach ochrony należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; d)obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; e)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; f)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,9; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; h)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i)obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z drogi dojazdowej o symbolu KDD. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, 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) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; e) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f)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 13 niniejszej uchwały; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę lub do granicy działki.
1.Uup (pow. 0,79 ha).	**Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe: usługi użyteczności publicznej**.

	2.**Wykluczenia:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, gospodarka odpadami. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności przedszkole, przychodnię lekarską, komisariat policji, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; 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. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,9; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/9 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; - (ograniczenie nie dotyczy masztu antenowego dla którego ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 28m); 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, płyta warstwowa; e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
1.U (pow. 1,82 ha).	**Tereny zabudowy usługowej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.** 2.**Wykluczenia:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, gospodarka odpadami. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)na terenie elementarnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla tych obiektów należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; d)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zasady kształtowania zabudowy

	należy przyjąć zgodnie z § 15; b)wysokość zabudowy: maks. 13,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku; e)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f)rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastej czerwieni; g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle do drogi o symbolu 1.KDZ.
2.U (pow. 1,6 ha).	**Tereny zabudowy usługowej**. 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.** 2.**Wykluczenia:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, gospodarka odpadami. 3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, 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) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku; e)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f)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 13 niniejszej uchwały; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
1.RM (pow. 7,71 ha).	**Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.** 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego; b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, usługi agroturystyczne; c)ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 10,0 DJP;

	d)prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; e)dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; f)w granicach wydzielenia wskazano tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy, które należy pozostawić w dotychczasowych użytkowaniu jako łąki i pastwiska; g)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; h)ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 12); i)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; j)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej; k)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; m)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, 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)dopuszcza się podpiwniczenie budynku e)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub inwentarskiego: maks. 300m^2; f)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; g)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 13 niniejszej uchwały; h)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
1.KPP (pow. 1,05 ha).	**Tereny przestrzeni publicznej.** 1.P**rzeznaczenie podstawowe:** przestrzeń publiczna – rynek. 2.**Ogólne warunki urbanistyczne:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b)plac zagospodarować w sposób preferujący ruch pieszych a komunikację kołową ograniczyć do niezbędnego minimum; c)dopuszcza się realizację funkcji centro twórczych w tym m.in. realizację ogródków gastronomicznych, wystaw plenerowych, scen; d)dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu na zasadach określonych w § 12 niniejszej uchwały; e)nie dopuszcza się grodzenia nieruchomości za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń ogródków gastronomicznych; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym w szczególności: ławki, fontanny, pomniki; g)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; h)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień;

	i)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; j)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0); b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m.
1.ZP (pow. 0,72 ha).	**Tereny zieleni urządzonej.** 1.P**rzeznaczenie podstawowe:** teren zieleni urządzonej. 2.**Ogólne warunki urbanistyczne:** a)adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu; b)na terenie elementarnym występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zagospodarowania terenu w granicach ochrony należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; c)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej stanowiącej tereny przestrzenni publicznej o charakterze ogólnodostępnym, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, dojść, obiektów małej architektury; d)teren zagospodarować w sposób udostępniający przestrzeń mieszkańcom; e)nie dopuszcza się realizacji stanowisk postojowych; f)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; g)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; h)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; i)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0); b)wysokość zabudowy: maks. 7,0 m.
2.ZP (pow. 0,46 ha).	**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. 3,0 m.
1.ZN (pow. 0,39 ha).	**Tereny zieleni nieurządzonej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona. 2.**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

	a)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)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: 98 %.
1.ZL (pow. 4,93 ha); **2.ZL** (pow. 0,54 ha); **3.ZL** (pow. 0,4 ha).	**Tereny zieleni leśnej.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** zieleń leśna. 2.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego; b)należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach; 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. 0,01 ha). **2.EKW** (pow. 0,015 ha). **3.EKW** (pow. 0,016 ha).	**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 stanowiącej inwestycję celu publicznego; b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c)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.KP (pow. 0,41 ha); **2.KP** (pow. 0,26 ha); **3.KP** (pow. 0,36 ha).	**Tereny obsługi komunikacji – parkingi.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** tereny obsługi komunikacji - parkingi. 2.**Ogólne warunki urbanistyczne:** a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację: miejsc postojowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; b)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; 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. 0,01; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10 % powierzchni działki budowlanej; e)obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu KDW lub z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52. 3.**Zasady kształtowania zabudowy.** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45^0 (z tolerancją do 10^0); b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m.
1.KDW (pow. 1,1 ha); **2.KDW** (pow. 0,22 ha);	**Tereny dróg wewnętrznych.** 1.**Przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne. 2.**Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna.

3.KDW (pow. 0,21ha); **4.KDW** (pow. 0,39 ha); **5.KDW** (pow. 0,26 ha); **6.KDW** (pow. 0,28ha); **7.KDW** (pow. 0,27 ha); **8.KDW** (pow. 0,25 ha); **9.KDW** (pow. 0,23 ha).	3.**Zasady zagospodarowania terenu:** a)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; b)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; e)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; f)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDD (pow. 0,58 ha); **2.KDD** (pow. 0,02 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 stanowiących inwestycje celu publicznego; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDZ (pow. 0,94 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 stanowiących inwestycje celu publicznego; 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 budowlane.

§ 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.

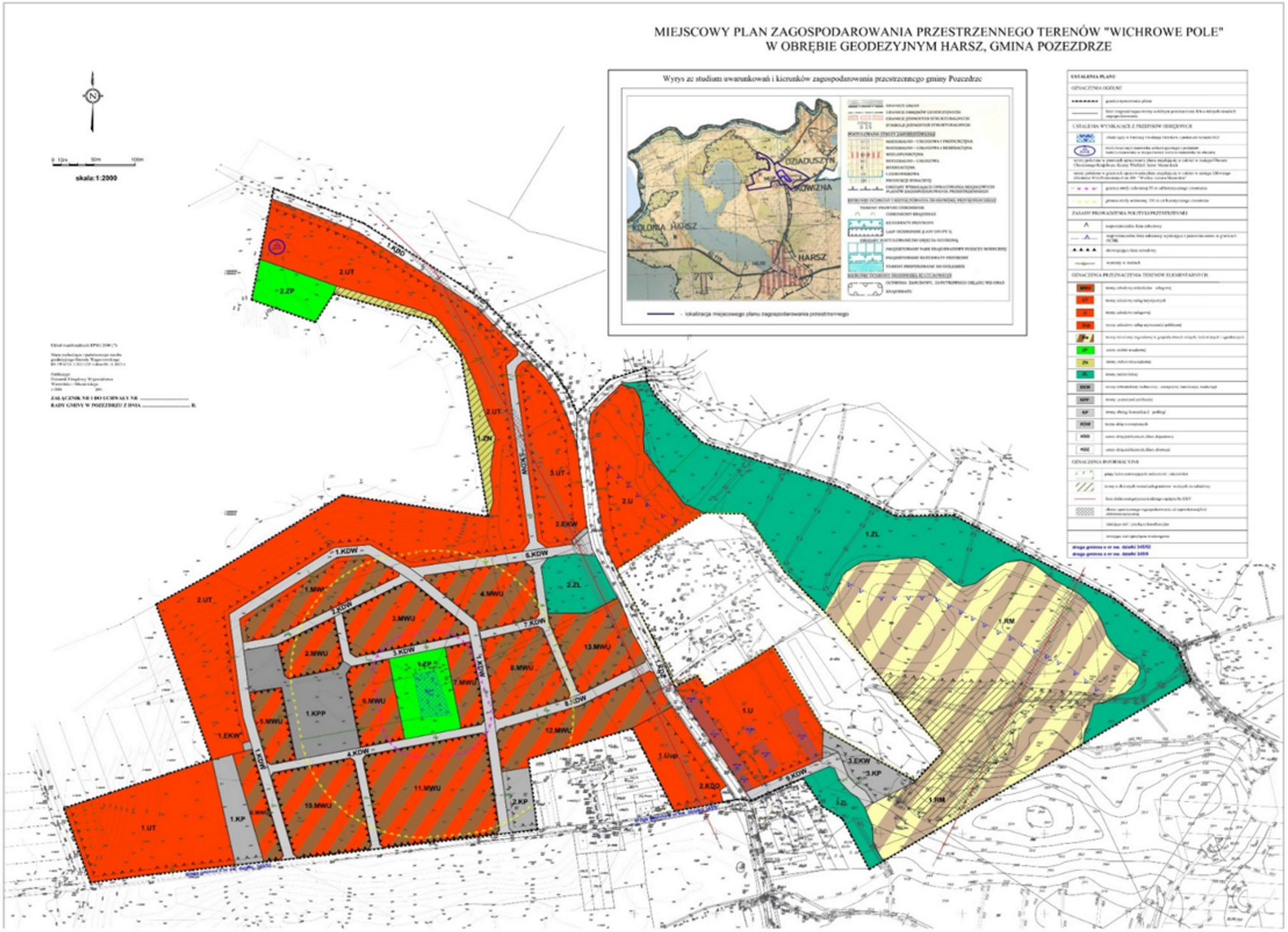
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Pozezdrze

Włodzimierz Letki

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Włodzimierz Letki
Data: 2025.09.24 11:49:54 CEST

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/107/25
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 22 września 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/107/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE” w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE” w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze odbyły się w dniach od 25.07.2024 r. do 15.08.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 08.08.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna, podczas której zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ustalonym terminie tj.: do dnia 29.08.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Drugie konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE” w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze odbyły się w dniach od 18.04.2025 r. do 12.05.2025 r. W ramach konsultacji w dniu 28.04.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna, podczas której zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ustalonym terminie tj.: do dnia 26.05.2025 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 ze zm.), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/107/25

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

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 Pozezdrze 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/107/25

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