



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 lipca 2019 r.

Poz. 3812

UCHWAŁA NR VIII/49/19 RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "PRZY LESIE" w obrębie geodezyjnym Pieczarki, gmina Pozezdrze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Gminy 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, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów "PRZY LESIE" w obrębie geodezyjnym Pieczarki, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr XXXV/219/18 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "PRZY LESIE" w obrębie geodezyjnym Pieczarki, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 13,02 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) 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;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 15) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu: linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

3. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: tereny w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 206 - „Wielkie Jeziora Mazurskie”.

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

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

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, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

6. Agroturystyka – oznacza działalność rolniczą w zakresie turystyki wiejskiej polegającą na wynajmie maks. 5 pokoi w gospodarstwie rolnym, stanowiącą uzupełnienie funkcji rolniczej.

7. Uciążliwości - oznacza stany powodujące przekroczenie zasad współzycia społecznego jak również standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę 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.

9. DJP - należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych.

10. Obsadzie - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP.

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

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

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. Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, KDW jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RM oraz R w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne a w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci kablowych podziemnych dopuszcza się linie napowietrzne.

6. Odprowadzenie ścieków należy realizować do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę należy realizować z ujęć własnych.

8. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać 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 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:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

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

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna (powiatowa) Nr 1732N oraz droga gminna o nr ew. działki 256, znajdujące się poza granicami opracowania planu.

2. Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz projektowanych zjazdów z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem: 1.KDW, 2.KDW.

3. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

- 1) dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsca postojowe;
- 2) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe oraz miejsca na maszyny rolnicze – według potrzeb;
- 3) z uwagi na przeznaczenie terenu w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych na całej długości.

2. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) podział działek na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN może następować w oparciu o następujące parametry: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

- 1) W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki ustalona jak w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: min. 22 m;
 - c) maksymalna szerokość frontu działki: maks. 100 m;
 - d) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

4. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów.

- 1) dopuszcza się sytuowanie reklam lub szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekracza 1,2 m² jednak nie więcej niż jedna reklama lub szyld na budynku;
- 2) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 3) zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”. W graniach GZWP ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.
4. Działalność związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w tym prowadzona w obiektach związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie uciążliwości związane z chowem lub hodowlą zwierząt muszą zawierać się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
5. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują udokumentowane 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.

§ 10. Obszary przestrzeni publicznych. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej stanowiąca zadanie własne gminy.

§ 12. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 14. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

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

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1.MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, realizację dojazdów i dojazdów, zieleni urządzonej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0.15; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1; maks.0,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej o nr ew. działki 256 lub z drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ – 45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>4. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym m.in. zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ -45⁰;</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35m², wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 5,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰-35⁰.</p>
2.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, realizację dojazdów i dojazdów, zieleni urządzonej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;</p> <p>b) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,07; maks. 0,3; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW lub 2.KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ – 45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>4. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym m.in. zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ -45⁰;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m², wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 5,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰-35⁰.</p>
<p>1.RM 2.RM</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej w tym w szczególności realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym;</p>

	<p>b) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;</p> <p>c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza poniżej 10 DJP;</p> <p>d) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>e) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,1; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki;</p> <p>h) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 12;</p> <p>i) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>j) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° – 45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) wysokość budynku: maks. 9,0 m;</p> <p>e) materiały w elewacji dla budynków: tynki, cegła, kamień, drewno;</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachów dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;</p> <p>h) ustalenia dla pozostałej zabudowy i urządzeń związanych z produkcją rolną, niebędących budynkami: - wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; - maksymalna powierzchnia zabudowy: maks. 100 m².</p>
<p>3.RM 4.RM 5.RM</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej w tym w szczególności realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym;</p> <p>b) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;</p> <p>c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza poniżej 10 DJP;</p> <p>d) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>e) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,3; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki;</p> <p>h) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 12;</p> <p>i) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej</p>

	<p>uchwały; j)obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ – 45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; d) wysokość budynku: maks. 9,0 m; e) materiały w elewacji dla budynków: tynki, cegła, kamień, drewno; f) rodzaj pokrycia dachów dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do granicy działki; h) ustalenia dla pozostałej zabudowy i urządzeń związanych z produkcją rolną, niebędących budynkami: -wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; -maksymalna powierzchnia zabudowy: maks. 100 m².</p>
6.RM	<p>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. 2. Przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka. 3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)na terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej w tym w szczególności realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, silosów, wagi samochodowej; b)budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące; c)ustala się maksymalną obsadę inwentarza poniżej 5 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)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,2; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki; h)ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 12; i)wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały; j)obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰ – 45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 25,0 m; c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; d) wysokość budynku: maks. 9,0 m; e) materiały w elewacji dla budynków: tynki, cegła, kamień, drewno; f) rodzaj pokrycia dachów dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do granicy działki; h) ustalenia dla pozostałej zabudowy i urządzeń związanych z produkcją rolną, niebędących budynkami: -wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</p>

<p>1.R 2.R 3.R</p>	<p>-maksymalna powierzchnia zabudowy: maks. 100 m².</p> <p>Tereny rolne.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, silosów, wagi samochodowej oraz zbiorników wodnych na gruntach rolnych; dojazdów i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym, sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy, których realizacja nie ogranicza podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p> <p>c) budynki realizować jako wolnostojące;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,01; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0; maks. 0,01; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 97% powierzchni działki; <p>f) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 12;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: istniejąca obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15^o-45^o,</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy nowych budynków nie może przekraczać 250 m²;</p> <p>c) maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 15,0 m;</p> <p>d) wysokość budynków: maks. 9,0 m;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) materiały w elewacji dla budynków: tynki, cegła, kamień, drewno;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu dla budynków: materiały w kolorach czerwieni;</p> <p>h) ustalenia dla pozostałej zabudowy i urządzeń związanych z produkcją rolną, niebędących budynkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; - maksymalna powierzchnia zabudowy: maks. 100 m².
<p>1.KDW 2.KDW</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla drogi o symbolu 1.KDW – min. 10,0m; - dla drogi o symbolu 2.KDW – min. 10,0m.

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

§ 17. 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 15%. Stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy Pozezdrze.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Pozezdrze

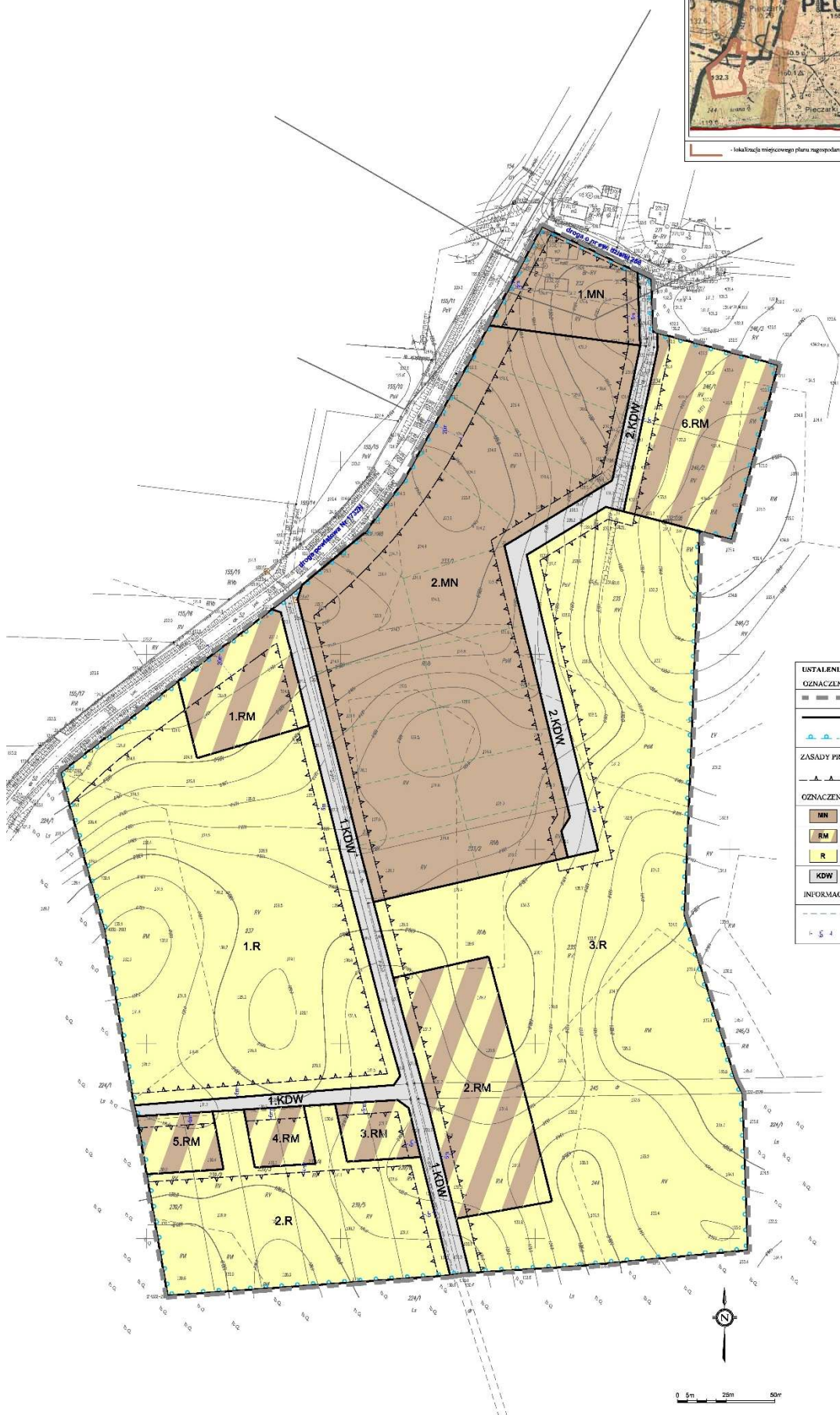
mgr Katarzyna Nowacka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/49/19

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 27 czerwca 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW "PRZY LESIE" W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PIECZARKI, GMINA POZEZDRZE



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice ograniczenia planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
	granica terenów w zasięgu Obszaru Chronionego Widokiem Podsiemian nr 206 "Wielka Jazłowa Mazurska"
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, leśnych i ogrodnictwa
	R tereny rolne
	KDW tereny dróg wiejskich
INFORMACJE PLANU	
	linia obramowania geometrycznej ramy wojewódzkiego podziału
	wykalibrzanie

Tabela: Działki i tereny w województwie Warmińsko-Mazurskim w obszarze gminy Pozezdrze

Załącznik nr 1 do uchwały nr _____ R. Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia _____ r.

PROJEKT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów "Przy Lesie" w obrębie geodezyjnym Pozezdrze, gmina Pozezdrze.

Skala: 1:1000

Wykonano: 2019 r.

Projektant: [Firma]

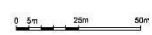
Opis: [Opis projektu]

Wzrost: [Wzrost]

Wiek: [Wiek]

Opis: [Opis projektu]

Opis: [Opis projektu]



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/49/19
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "PRZY LESIE" w obrębie geodezyjnym Pieczarki, gmina Pozezdrze.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/49/19
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 27 czerwca 2019 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. 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Pozezdrze określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem gminy Pozezdrze, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.