



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 10 stycznia 2024 r.

Poz. 395

UCHWAŁA NR XLIV/283/23 RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz uchwały nr XXX/172/17 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą nr XXX/172/17 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 103,5 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 m²;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach OCHK;
- 7) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny elementarne w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) zasięg terenu dla lokalizacji zabudowy obsługi przystani wodnej;
- 3) tereny elementarne w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”;
- 4) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem nr GEZ, numeru stanowiska w miejscowości / numeru stanowiska na obszarze.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) grupy luźno porastających zadrzewień i zakrzywień.
- 2) tereny o złożonych warunkach gruntowo-wodnych do zabudowy;
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia Sn 15 kV;
- 4) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 5) istniejące sieci i przyłącza elektroenergetyczne;
- 6) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 7) istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne;
- 8) droga powiatowa Nr 1811N.

§ 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. Głównę połąć dachową 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 10°.

7. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

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

9. 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.

10. Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej część elewacji frontowej budynku mieszkalnego z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz całego budynku gospodarczego lub garażowego w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 10m² oraz przez schody zewnętrzne.

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

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

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

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

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolem MN;
- 2) pod zabudowę mieszkalno – usługową oznaczoną na rysunku planu symbolem MU;
- 3) pod zabudowę usług turystycznych oznaczoną na rysunku planu symbolem UT;
- 4) pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolem U;
- 5) pod zabudowę usług rekreacyjno – sportowych oznaczoną na rysunku planu symbolem URS;
- 6) pod zabudowę usług sportowych oznaczoną na rysunku planu symbolem US;
- 7) pod kąpieliska i przystanie z zielenią urządzoną oznaczoną na rysunku planu symbolem UkpZP;
- 8) pod zieleni leśną oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL;

- 9) pod tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 10) pod tereny ciągów pieszo - rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 11) pod tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDWx;
- 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;
- 15) pod tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 16) pod tereny infrastruktury technicznej – energetyka, kanalizacja, wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolem EKW;
- 17) pod tereny obsługi komunikacji – parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 18) pod tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych symbolem KDWx, z dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD lub z drogi powiatowej;
- 2) w przypadku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z kilku dróg przyjmuje się ogólną zasadę obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej klasie technicznej;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk parkingowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - b) dla funkcji usług turystycznych (hotel, motel, pensjonat) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 pokój;
 - c) dla funkcji usług turystycznych (apartamenty) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal apartamentowy;
 - d) dla funkcji usług turystycznych (wolnostojące domki turystyczne) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek;
 - e) dla usług gastronomicznych należy zapewnić min. 5 stanowisk postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych;
 - f) dla obiektów lecznictwa zamkniętego należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 10 łóżek;
 - g) dla pozostałych usług: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² funkcji usługowej;
 - h) dla zabudowy przystani wodnej: nie mniej niż 6 stanowisk postojowych;
 - i) stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - j) 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 w granicach planu budowę nowych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń, nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.

- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.
- 3) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach informacji wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn 15kV, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 7,0 m w obie strony od osi linii napowietrznej. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci.
- 4) Teren objęty planem znajduje się poza granicą obszarów aglomeracji ściekowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 5) 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.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych 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.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 11) W granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem realizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru. 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.

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

1. Ustala się zasady z zakresu 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 odstępowstwa od zakazów;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach planu, poza terenami inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 17 ustala się w szczególności zakaz: ·likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; ·wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; ·likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych; ·dokonywania zmian stosunków wodnych; ·zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry.
- 5) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w większości 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, 4.UT, 5.UT, 6.UT, 7.UT, 8.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.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 10) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.US, 2.US, 1.URS, 1.UkpZP, 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) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

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

- 1) dla terenów przyległych do jeziora Harsz i Harsz Mały zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje ograniczenie sposobu zagospodarowania terenu pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową jeziora;
- 2) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;

- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

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

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach przyległych do jeziora Harsz i Harsz Mały pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową jeziora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały dopuszczają wnoszenie 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 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.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 7.MN nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UT, 2.UT, 3.UT, 4.UT, 5.UT, 6.UT, 7.UT, 8.UT nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.U nie może być mniejsza niż 3000 m².

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 25 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku planu.

2. Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Nr GEZ	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
1	Harsz	155	16/73	21	13

3. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady: W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 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.K, 1.EKW, 2.EKW, 3.EKW, 4.EKW, 5.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 oraz terenu oznaczonego symbolem 1.UkpZP i 1.US, 2.US.

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

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

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.MN (pow. 0,63 ha); 2.MN (pow. 1,89 ha); 3.MN (pow. 0,36 ha). 4.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędnej infrastruktury technicznej w tym dojść i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej;

(pow. 1,99 ha).	b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej; d)obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,03; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; g)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW lub z ciągu pieszo- jezdni oznaczonego symbolem KDWx. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°); możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym m.in. zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°); b)wysokość zabudowy: maks. 6,0m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35m².
5.MN (pow. 2,62 ha); 6.MN (pow. 0,43 ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędnej infrastruktury technicznej w tym dojść i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,03; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; f) obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

	a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰); możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym m.in. zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰); b)wysokość zabudowy: maks. 6,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35m².
7.MN (pow. 9,39 ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędnej infrastruktury technicznej w tym dojść i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,03; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej; g)obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰); możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;

	e)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym m.in. zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰); b)wysokość zabudowy: maks. 6,0m; c)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35m².
1.MU (pow. 8,24 ha).	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkalno - usługowej oraz zabudowy usługowej w tym apartamentów, budynków gospodarczych, budynków garażowych, niezbędnych dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, zieleni urządzonej; 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. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks.0,9; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % 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 dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. 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 45⁰ (z tolerancją do 10⁰), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; od strony jeziora Harsz dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych; b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, grafitu, antracytu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty.
2.MU (pow. 4,9 ha); 3.MU	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowa.

(pow. 5,89 ha); 4.MU (pow. 3,85 ha); 5.MU (pow. 3,11 ha); 6.MU (pow. 15,12 ha).	2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkalno - usługowej oraz zabudowy usługowej w tym apartamentów, budynków gospodarczych, budynków garażowych, niezbędnych dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, zieleni urządzonej; 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. 0,30; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 1,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % powierzchni działki budowlanej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. 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° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; od strony jeziora Harsz dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych; b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelów, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d) pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, grafitu, antracytu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty.
7.MU (pow. 1,65 ha).	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowa. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkalno - usługowej oraz zabudowy usługowej w tym apartamentów, budynków gospodarczych, budynków garażowych, niezbędnych dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, zieleni urządzonej; 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. 0,40; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % powierzchni działki budowlanej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW. 3. Zasady kształtowania zabudowy. a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; od strony jeziora Harsz dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych; b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c) materiały w elewacji: tynki w kolorystyce od białego do jasnych pastelów, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal;

	d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.
1.U (pow. 1,85 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; b)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 1,0; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 3. Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 13,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal, płyta warstwowa; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty.
2.U (pow. 0,16 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; b)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; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej 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° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały;

	e)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty.
1.UT (pow. 1,1 ha); 3.UT (pow. 3,33 ha); 4.UT (pow. 2,59ha).	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)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. 1,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % 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 publicznej oznaczonej symbolem KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW. 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° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; od strony jeziora Harsz dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych; b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty.
2.UT (pow. 2,25 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, pole namiotowe, camping, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych; d)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1;

	e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01; maks. 0,75; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW lub z drogi oznaczonej symbolem 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° (z tolerancją do 15°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; od strony jeziora Harsz dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych; b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.
5.UT (pow. 0,96 ha); 6.UT (pow. 1,29 ha); 7.UT (pow. 2,66 ha); 8.UT (pow. 2,19 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) 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. 1,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % powierzchni działki budowlanej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem KDWx lub z drogi powiatowej Nr 1811N. 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° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury

	ogrodowej – altany lub wiaty.
1.URS (pow. 0,72 ha).	Tereny usług rekreacyjno – sportowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: plaża lub kąpielisko, urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, projektowana zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie uzupełniające: jeden parterowy budynek gospodarczo - socjalny związany wyłącznie z funkcjonowaniem plaży (kąpieliska), infrastruktura techniczna związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki budowlanej; d) obsługa komunikacyjna: poprzez teren o symbolu 7.MU. 4. Zasady kształtowania zabudowy: a) geometria dachu: dach jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 35°; b) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna jednak nie więcej niż 6,0 m; c) materiały w elewacji: tynki w kolorystyce od białego do jasnych pastelów, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; d) kolorystyka dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu.
1.US (pow. 0,66 ha).	Tereny usług sportowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: dopuszcza się realizację obiektów sportowych nie będących budynkami, stanowiących realizację inwestycji celu publicznego. 2. Przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego w rozumieniu obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, w tym w szczególności sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu czystości i porządku; 3. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy: maks. 6,0 m; b) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,05; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki. c) obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu KDW.
2.US (pow. 0,85 ha).	Tereny usług sportowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: dopuszcza się realizację obiektów sportowych w tym obiektów centrum sportów wodnych, stanowiących realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. 2. Przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego w rozumieniu obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, w tym w szczególności sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu czystości i porządku; 3. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych i kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 20°); c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do dowolnej

	granicy działki; d) kolorystyka dachów: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej. f) obsługa komunikacyjna: poprzez teren o symbolu 1.UkpZP.
1.UkpZP (pow. 0,23 ha).	Tereny plaż i przystani z zielenią urządzoną stanowiące dostęp do wód publicznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: dopuszcza kąpieliska i przystanie z zielenią urządzoną. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny stanowi dostęp do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani wodnej do obsługi żeglarzy; b) na terenie elementarnym dopuszcza się realizację budynku sanitarnego z pomieszczeniem dla potrzeb ratownictwa medycznego stanowiącego zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. c) w budynku sanitarnym nie dopuszcza się realizacji innych funkcji niż funkcja sanitarna oraz pomieszczenie dla ratownictwa medycznego; d) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych o gospodarce nieruchomościami oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu czystości i porządku; e) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; f) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; h) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD. 3. Zasady kształtowania zabudowy: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połąci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych oraz o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°); b) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m; c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały; d) materiały w elewacji: tynki w kolorystyce od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, stal; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.
1.ZN (pow. 1,1 ha).	Tereny zieleni nieurządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem podziemnej 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: 99 %.
1.ZL (pow. 13,28 ha).	Tereny zieleni leśnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b)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: min. 99 %.
1.WS (pow. 0,08 ha); 2.WS (pow. 0,13 ha).	Tereny wód powierzchniowych. 1.Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące rowy melioracyjne; b)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej; c)przejścia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 2,0m; e)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: 90 % powierzchni działki.
1.KP (pow. 0,05 ha); 2.KP (pow. 0,14 ha).	Tereny obsługi komunikacji – parkingi. 1.Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji - parkingi. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)w granicach terenu dopuszcza się realizację stanowisk postojowych; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust.1; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d)wysokość zabudowy: maks. 7,0m; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej; f) obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu KDW.
1.K (pow. 0,01 ha).	Tereny infrastruktury technicznej. 1.Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)zezwała się na lokalizację przepompowni ścieków oraz innych obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b)wysokość zabudowy: maks. 3,0m; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.
1.EKW (pow. 0,006 ha);	Tereny infrastruktury technicznej.

2.EKW (pow. 0,01 ha); 3.EKW (pow. 0,008 ha); 4.EKW (pow. 0,016 ha); 5.EKW (pow. 0,006 ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust.1; c) wysokość zabudowy: maks. 3,0 m; d) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.
1.KX (pow. 0,03 ha).	Tereny ciągów pieszych. 1. Przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę podziemnych sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej; b) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust.1; c) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 7,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDWx (pow. 0,04 ha); 2.KDWx (pow. 0,05 ha); 3.KDWx (pow. 0,06 ha); 4.KDWx (pow. 0,08 ha).	Tereny ciągów pieszo - jezdnych. 1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - jezdny. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę podziemnych sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej; b) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust.1; c) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 7,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDW (pow. 2,2 ha); 2.KDW (pow. 0,56 ha); 3.KDW (pow. 0,17ha); 4.KDW (pow. 0,24 ha); 5.KDW (pow. 0,32 ha); 6.KDW (pow. 0,55ha); 7.KDW (pow. 0,66ha); 8.KDW (pow. 1,65ha).	Tereny dróg wewnętrznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; b) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust.1; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDD (pow. 0,58 ha); 2.KDD (pow. 0,13 ha).	Tereny dróg dojazdowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej

	uchwały; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDZ (pow. 0,13 ha).	Tereny dróg zbiorczych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a)w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10 %.

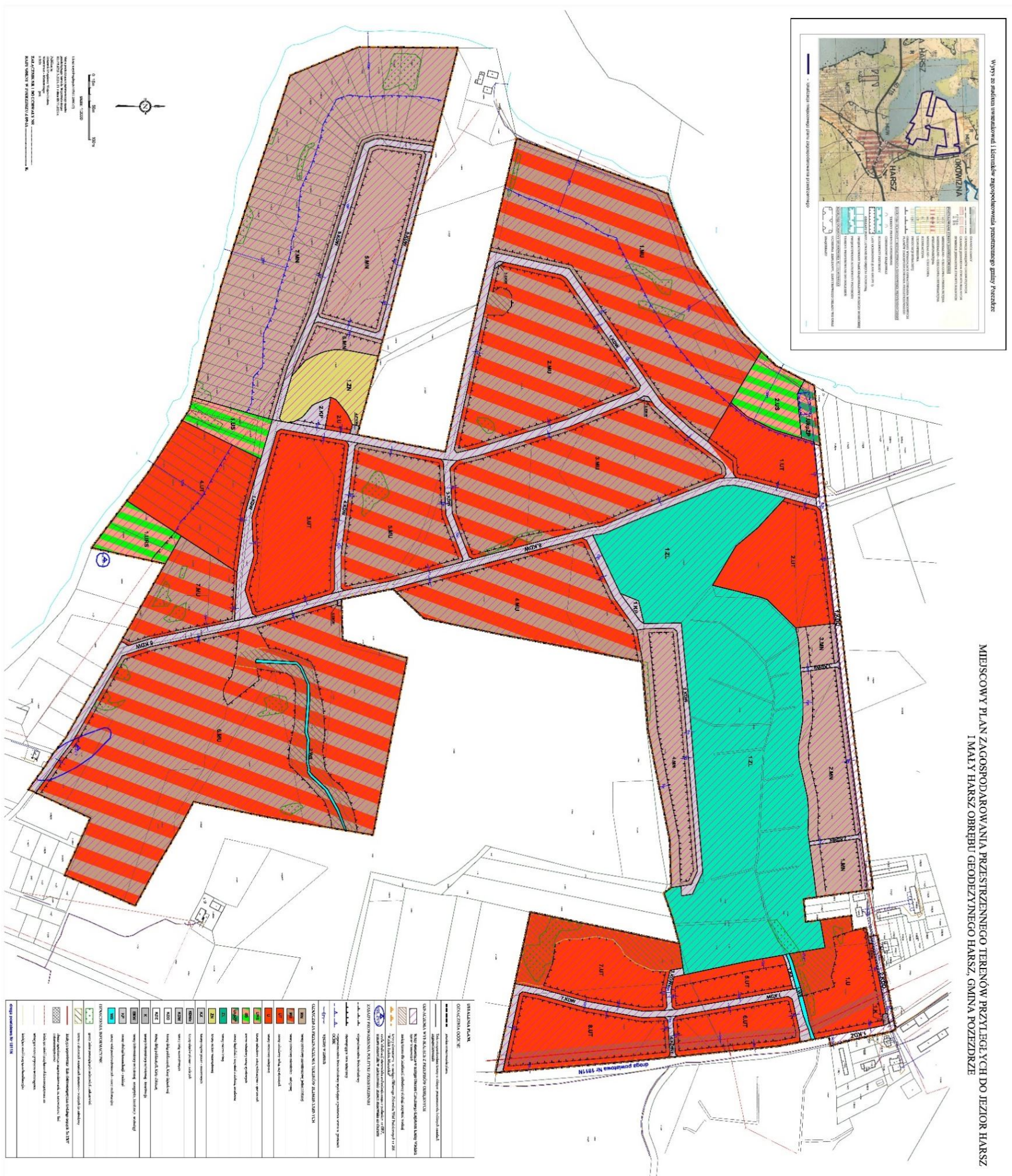
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Pozezdrze

Barbara Ginkowska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/283/23
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 27 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/283/23

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 27 listopada 2023 r.

UCHWAŁA NR XLIV/282/23

RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Pozezdrze, uchwala co następuje:

§ 1. Postanawia się

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4.
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 5;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 6;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 7.
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 8;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 9;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 10.
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 11;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 12;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 13.
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 14;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 15.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Pozezdrze

Barbara Ginkowska

Załącznik
do uchwały Nr XLIV/282/23
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze.						
L p.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Pozezdrzu		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	04.08.2023 r.	Cały plan	W toku procedury planistycznej doszło do istotnego naruszenia art. 32 i art. 33 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Uzasadnienie: Art. 32 ustawy o planowaniu stanowi, iż w przypadku gdy z oceny aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych wyniknie, że są one nieaktualne, rada gminy zobowiązana jest podjąć działania mające na celu ich zmianę w zakresie, w którym te dokumenty utraciły aktualność. W roku 2018 ocena sytuacji planistycznej “ANALIZA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH (POZEZDRZE, 2018)” wskazała na konieczność dokonania całościowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pozezdrze (Uchwała Nr XII/60/99 z dnia 27 sierpnia 1999 r. Rady Gminy w Pozezdrzu w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze), co nie zostało to zrobione. Jak wykazała ANALIZA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH (POZEZDRZE, 2018): Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Pozezdrze to dokument nieaktualny, w związku z czym istnieje konieczność przystąpienia do dokonania kompleksowej zmiany. Opracowanie to nie jest zgodnie zarówno w obowiązującym prawodawstwem, w tym głównie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. jak i opracowaniami szczebla regionalnego jak i lokalnego. Aktualizacja Studium powinna obejmować całe opracowanie zarówno w części tekstowej jak i graficznej. W przypadku podjęcia prac nad przygotowaniem zmiany Studium należy uwzględnić		X	Z obecnie obowiązujących przepisów wynika brak możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze w zakresie, o którym mowa.

			także przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w celu uniknięcia odmienności funkcji. Jak wynika z powyżej przytoczonego tekstu, dodatkowo naruszony został art. 33 ustawy o planowaniu, według którego konieczność zmiany studium zachodzi również w sytuacji, gdy dokument ten utracił aktualność w wyniku zmiany ustaw.			
2	04.08.2023 r.	Cały plan	W toku procedury planistycznej doszło do istotnego naruszenia art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a i b ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Uzasadnienie: Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu w studium określa się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Tymczasem dla gminy Pozezdrze nie został opracowany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Brak przeprowadzenia bilansu powoduje, że nie istnieją podstawy do wprowadzenia wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a i b ustawy o planowaniu, które powinny uwzględniać bilans terenu. Znajduje to wyraz w orzecznictwie, na co wskazuje Raport NIK ze stycznia 2023 pt. "PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W POLSCE NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH MIAST" (KIN.430.8.2022, Nr ewid. 170/2022/P/22/023/KIN). Jak istotnym dla rozwoju gminy jest zbilansowanie terenów pod zabudowę, świadczą również ogólnokrajowe wyniki dotyczące nadpodaży terenów mieszkaniowych zawartych w obowiązujących Studiach. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. powierzchnia terenów wskazanych w obowiązujących Studiach, z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe (zabudowa jedno i wielorodzinna) wyniosły łącznie 6089 tys. ha35, co stanowi ponad 19% powierzchni całkowitej kraju. (...) Z wyliczeń przeprowadzonych przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN wynika, że na terenach przeznaczonych w Studiach pod zabudowę mieszkaniową mogłoby zamieszkać od 130 do 200 mln osób. Sporządzenie bilansu terenów pod zabudowę ma wpływ nie tylko na treść rozwiązań przyjętych w Studium, w tym na określenie dla wyznaczonego terenu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, ale również wpływ na ocenę zgodności Studium z prawem. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 września 2018 r., sygn. akt II OSK 1954/18, wskazano, że brak przeprowadzenia bilansu powoduje, że nie istnieją podstawy do wprowadzenia wskaźników zagospodarowania		X	Z obecnie obowiązujących przepisów wynika brak możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze w zakresie, o którym mowa.

			terenu zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a i b ustawy o planowaniu, które powinny uwzględniać bilans terenu. Bilans terenów pod zabudowę ma stanowić ochronę przed zbyt pochopnym przeznaczaniem przez władze gmin terenów pod nową zabudowę - tym bardziej że jak wynika z licznych badań, już obecnie powierzchnia przeznaczona pod zabudowę w planach miejscowych i studiach jest nadmiernie przeszacowana [źródło: "Ile miejsca przeznaczyć pod zabudowę i jak to określić zgodnie z prawem", Nowak M.J., Gazeta Prawna, 15 lipca 2017]. Jak zauważa profesor P. Śleszyński, "biorąc pod uwagę fakt, że znaczna część tych terenów nie będzie zabudowana, gdyż podaź znacznie przewyższa realny popyt, wnioskować można o spekulacyjnym charakterze 'odrolnień'" [źródło: "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku", Śleszyński P., 2018, www.igipz.pan.pl] Powyższa uwaga wydaje się znajdować potwierdzenie w materiałach marketingowych inwestora (właściciela gruntów objętych projektem mpzp), które mówią [źródło: https://rodzinneinwestycje.pl/uploads/ri-masurian-yachtgolf-resort-pl-eng-www2_attachment.pdf, str. 14]: "Inwestując w najbardziej atrakcyjny teren na Mazurach można upatrywać kilku źródeł zysku m.in. w wyniku: - restrukturyzacji i zmiany statusu gruntu z rolnego na budowlany; - uzbrojenie terenu i inwestycji w infrastrukturę; (...)."			
3	04.08.2023 r.	Cały plan	W toku procedury planistycznej doszło do istotnego naruszenia art. 14 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) odnosi się do zwartego kompleksu gruntów rolnych. W wyniku uchwalenia mpzp nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu wyraźnie mówi, że w takim przypadku mpzp musi objąć całość obszaru wyznaczonego w studium: Art. 14. (...) 3. Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium. <i>Oznacza to, że Rada Gminy nie może zająć się tylko pewnym wycinkiem obszaru, ale musi odnieść się do całości. W szczególności obszar projektowanego mpzp musi obejmować również działki o numerach: 370/6, 370/7 oraz 370/4.</i>		X	Granice opracowania zostały wskazane w uchwale Nr XXX/172/17 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 23 października 2017 r. i są one obowiązujące dla opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4	04.08.2023 r.	Cały plan	Wnoszę o zwiększenie opłaty planistycznej z projektowanych 10% do maksymalnej przewidzianą ustawą o planowaniu, tj. 30% wzrostu wartości nieruchomości. Uzasadnienie: Jak wskazuje Raport NIK ze stycznia 2023 pt. "PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W POLSCE NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH MIAST" (KIN.430.8.2022, Nr ewid. 170/2022/P/22/023/KIN): Skutki finansowe uchwalanych planów miejscowych, świadczą o tym, że przyjęty w większości skontrolowanych gmin model polityki zagospodarowania przestrzennego nie rekompensował kosztów poniesionych na realizację postanowień zawartych w planach miejscowych. Było to konsekwencją braku korzystania przez gminy w wystarczający sposób z instrumentów dochodowych przewidzianych w ustawie o planowaniu tj. związanych z naliczaniem renty planistycznej, a także z instrumentów dochodowych przewidzianych w ugn, tj. związanych z naliczaniem opłaty adiacenckiej.		X	W poprzednich procedurach planistycznych gmina określała stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pomiędzy 5% a 15 %. Z doświadczeń samorządów wynika, że ustalenie stawki procentowej na poziomie 30% powoduje wstrzymanie inwestycji na kolejne 5 lat, z jednoczesnym brakiem uzyskania jakichkolwiek wpływów do budżetu.
5	04.08.2023 r.	Cały plan	W toku procedury planistycznej doszło do istotnego naruszenia art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wnoszę o zgodną ze Studium maksymalną wysokość budynków na całym terenie projektowanego mpzp, tj. 1.5 kondygnacji.		X	Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze.
6	04.08.2023 r.	Cały plan	W toku procedury planistycznej doszło do istotnego naruszenia art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wnoszę o zgodny ze Studium projekt planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do jezior Harsz i Mały Harsz obrębu geodezyjnego Harsz Uzasadnienie: Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu brzmi: Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W pkt. 3.1 aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze, na podstawie którego sporządzany jest miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego, jest wyraźnie zaznaczone, że: Ze względu na wrażliwość części terenu gminy na antropopresję, wskazane jest rozwijanie funkcji rekreacyjnej, na tym terenie, w oparciu o istniejące jednostki osadnicze, w których funkcja		X	Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze. Kierunki rozwoju gminy Pozezdrze skupiają się na rozwoju inwestycji m.in. w zakresie funkcji mieszkalnych celem przyciągnięcia nowych mieszkańców, funkcji turystycznych celem wykorzystania potencjału turystycznego oraz funkcji usługowych celem zaspokojenia potrzeb mieszkańców. W celu wskazania terenów związanych z rozwojem nowego zainwestowania Rada Gminy podjęła uchwałę w zakresie opracowania planu miejscowego.

			przyrodnicza byłaby stymulatorem do ich dynamicznego rozwoju. W pkt. 3.2 aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze, na podstawie którego sporządzany jest miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego, widnieje zapis: Postuluje się na obszarach wrażliwych na antropopresję wprowadzenie rolnictwa ekologicznego (zintegrowanego), które na obszarze tej gminy ma wyjątkowo sprzyjające warunki rozwoju przez brak zanieczyszczeń środowiska przyrodniczego. (...) Rolnictwo ekologiczne (zintegrowane) stanowi bazę do rozwoju agroturystyki. Mając na względzie zarówno warunki życia mieszkańców wsi Harsz jak i wartość przyrody we wsi Harsz ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, wnoszę o kierunki rozwoju turystyki i rolnictwa zgodnie z postulatami zawartymi w studium, tj.: - rozwijanie zabudowy o funkcji turystycznej na zasadzie uzupełnień obecnej zabudowy; - pozostawienie obszaru objętego projektowanym mpzp jako obszaru o dominującej funkcji rolniczej, rozwijanie na nim rolnictwa ekologicznego oraz wykorzystanie rolnictwa ekologicznego jako bazy do rozwoju agroturystyki			
7	04.08.2023 r.	Cały plan	Wnoszę o bezpośrednie uwzględnienie w treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego definicji terminu "powierzchnia zabudowy", zgodnej z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a mianowicie: powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Wskazujemy na istotność przyjęcia tej definicji, aby zapewnić spójność i zgodność z aktami prawnymi. Uzasadnienie: Zawieranie precyzyjnych, jasnych i wiążących definicji terminów w aktach prawnych przynosi wiele korzyści, zarówno dla obywateli, jak i dla funkcjonowania systemu prawnego-ustawowego. Oto niektóre z głównych korzyści: 1. Wyeliminowanie niejasności i spornych interpretacji: Precyzyjne definicje pomagają uniknąć różnych interpretacji danego terminu, co może prowadzić do sporów i niepewności prawnej. 2. Ułatwienie egzekwowania prawa: Precyzyjne definicje pomagają organom egzekwującym prawo (np. policji, inspektoratom) w działaniach przestrzegania i egzekwowania prawa. Dzięki temu mogą skuteczniej identyfikować przypadki naruszeń i prowadzić postępowania administracyjne lub sądowe. 3. Ułatwienie zrozumienia prawa przez obywateli: Jasne i precyzyjne		X	Przedmiotowe stanowi powtórzenie zapisów obowiązujących aktów prawnych. Na etapie pozwolenia na budowę organ administracji publicznej interpretuje przepis według właściwości.

			definicje są bardziej zrozumiałe dla obywateli, co pozwala im na lepsze poznanie swoich praw i obowiązków, a także na skuteczniejsze korzystanie z prawnych środków ochrony. 4.Minimalizacja ryzyka sporów sądowych: Wiążące wyjaśnienia terminów ograniczają ryzyko sporów sądowych związanych z różnymi interpretacjami zapisów, co zmniejsza obciążenie sądów i przyspiesza rozstrzyganie spraw. 5.Wspieranie jasności i transparentności prawa: Precyzyjne definicje promują przejrzystość i zrozumiałość prawa, co jest kluczowe dla demokratycznego państwa prawa i jego zaufania społeczeństwa do systemu prawnego. Wszystkie te korzyści łącznie przyczyniają się do skuteczniejszego, bardziej stabilnego i sprawiedliwego funkcjonowania systemu prawnego, co przekłada się na pozytywny wpływ na społeczeństwo, gospodarkę i rozwój kraju.			
8	04.08.2023 r.	Cały plan	Wnioskuje o bezpośrednie uwzględnienie w treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego definicji terminu “powierzchnia całkowita zabudowy”, zgodnej z orzecnictwem sądów administracyjnych [źródło: Wyrok NSA z 18.06.2020 r., II OSK 3646/19], a mianowicie: powierzchnia całkowita zabudowy - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku. Wskazujemy na istotność przyjęcia tej definicji, aby zapewnić spójność i zgodność z aktami prawnymi. Uzasadnienie: Jak przy poprzedniej uwadze.		X	Definicja jest rozumiana w oparciu o obowiązujące przepisy aktów prawnych.
9	04.08.2023 r.	Cały plan	Wnioskuje o bezpośrednie określenie w treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jakie kryteria powinna spełnić nieruchomość gruntowa (działka gruntu), aby uznać ją za działkę budowlaną w rozumieniu planistycznym. Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu maksymalną i minimalną intensywność zabudowy określa się jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Pojęcia działki budowlanej nie powinno się jednak utożsamiać z pojęciem działki geodezyjnej czy działki ewidencyjnej. Działka budowlana może być złożona z wielu działek ewidencyjnych pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, koniecznych do uznania nieruchomości gruntowej (działki gruntu) za działkę budowlaną w rozumieniu planistycznym, [źródło: Wyrok NSA z dnia 19.03.2019 r., II OSK 933/18]		X	Definicja działki budowlanej została ustalona w obowiązujących przepisach.

10	04.08.2023 r.	Cały plan	W § 8 projektu mpzp pt. „Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” wnoszę o dodanie następującego zapisu: “Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy na etapie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przeprowadzić procedurę oceny oddziaływania na środowisko.”		X	Przedmiotowy zapis spowodowałby powstanie ustaleń wykluczających się wzajemnie.
11	04.08.2023 r.	Cały plan	W § 8 projektu mpzp pt. „Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” wnoszę o dodanie następującego zapisu: “Obowiązuje zakaz niszczenia przybrzeżnego pasa trzcinowisk stanowiących strefę ochronną jeziora Harsz.”		X	Przedmiotowy zapis ingerowałby w tereny jeziora, które nie są objęte granicami opracowania planu.
12	04.08.2023 r.	Cały plan	W § 8 projektu mpzp pt. „Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” wnoszę o zastąpienie punktów 7-10 ust. 1 § 8 punktem o następującej treści: “Na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.”		X	Ustalone normy hałasu są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13	04.08.2023 r.	Cały plan	W § 7 projektu mpzp pt. „Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” wnoszę o dodanie drugiego ustępu w brzmieniu: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m; 2) nakaz umieszczania w ogrodzeniach fragmentów przepuszczalnych lub specjalnych przejść, które pozwolą dzikim zwierzętom na przenikanie przez obszar korytarza ekologicznego bez utrudnień; 3) maksymalną wysokość zabudowy 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,03; maks. 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.” Równocześnie wnoszę o zmianę zapisów § 19 projektu mpzp, tak aby były one zgodne z § 7 projektu mpzp w jego nowym brzmieniu.		X	Ustalenia dotyczące ogrodzeń wykraczają poza zakres planu miejscowego. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały wskazane w ustaleniach szczegółowych i określają różne parametry zabudowy w zależności od funkcji projektowanego terenu. Przyjęcie wskazanych parametrów zabudowy dla wszystkich funkcji naruszałoby w części obowiązujące przepisy.

14	04.08.2023 r.	2U, 2KP, 5MU, 3UT, 2UT, 4MN, 2UT, 1MN (działka 348/65)	Projektowany plan bardzo mocno zmniejsza powierzchnię terenów niezabudowanych oraz przerywa połączenie pomiędzy działką leśną nr 2233/1 a obszarami lasów okalających jezioro Mały Harsz od strony północnej i zachodniej. Brak takiego połączenia uniemożliwi bytowanie i krzyżowanie się populacji roślin i zwierząt zamieszkujących wskazane obszary. Z tego względu wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w projekcie planu symbolami 2U, 2KP, 5MU, 3UT, 2UT, 4MN, 2UT, 1MN (działka numer 348/65) z proponowanych w projekcie mpzp na: tereny zieleni nieurządzonej.		X	W projekcie planu zachowuje się istniejące lasy oraz przewiduje się nowe tereny do zalesienia na powierzchni min. 10 ha. Przedmiotowe tereny będą stanowiły miejsce rozwoju bioróżnorodności.
15	04.08.2023 r.	8.KDW	Nie zgadzam się z zakresem wprowadzanego konturu urbanistycznego 8.KDW - konturu drogi wewnętrznej. Uzasadnienie: Wprowadzenie w miejsce dotychczasowego konturu urbanistycznego KD.06 (droga publiczna) obejmującego m. in. działkę gminną numer 270 nowego oznaczenia 8.KDW (droga wewnętrzna) pozbawia moje grunty objęte obecnie obowiązującym planem, przeznaczone pod zabudowę (kontur MN.18), pod rolnictwo (kontur R.01) a także w części kontury Kpr.01 i Zn.06 dostępu z drogi publicznej. Obecnie działki noszą numery geodezyjne: od 4/3 do 4/8. Należy zachować dotychczasowe oznaczenie konturu urbanistycznego. Nadmieniam, że także inne działki korzystające obecnie z dojazdu przez działkę nr 270 będą pozbawione dostępu do drogi publicznej.		X	Przedmiotowa droga nie posiada kategorii drogi publicznej lecz stanowi drogę wewnętrzną. Przedmiotowa droga jest własnością gminy Pozezdrze i zapewnia obsługę komunikacyjną do wskazanych działek. Zmiana planu wskazuje rzeczywistą kategorię drogi a wskazane działki będą miały dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, czyli tak jak dotychczas.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/283/23

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 27 listopada 2023 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 2023 r., poz. 977 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 dróg oznaczonych symbolem KDD, terenów oznaczonych symbolem K oraz EKW w tym niezbędnej infrastruktury technicznej 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 XLIV/283/23

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 27 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

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