



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 23 października 2025 r.

Poz. 3821

UCHWAŁA NR XIV/107/25 RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 22 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów "WICHROWE POLE" w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz uchwały nr XXX/174/17 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE” w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu Nr XII/60/99 z dnia 27 sierpnia 1999 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „WICHROWE POLE” w obrębie geodezyjnym Harsz, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

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

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 51,33 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 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) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

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

2. Następujące oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków z podaniem numeru GEZ;
- 2) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru stanowiska w miejscowości/ numeru stanowiska na obszarze;
- 3) tereny położone w granicach opracowania planu znajdują się w całości w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 4) tereny położone w granicach opracowania planu znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”;
- 5) granica strefy ochronnej 50 m od historycznego cmentarza;
- 6) granica strefy ochronnej 150 m od historycznego cmentarza.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) grupy luźno porastających zadrzewień i zakrzywień;

- 2) tereny o złożonych warunkach gruntowo-wodnych do zabudowy;
- 3) linia elektroenergetyczna średniego napięcia Sn 15 kV;
- 4) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 5) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;
- 6) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe.

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

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono danym symbolem cyfrowo – literowym.

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

3. Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

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

5. Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12⁰.

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

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

9. Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej 40% elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkano - usługowego lub usługowego z możliwością wycofania pozostałej części budynku w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m² oraz przez schody zewnętrzne.

10. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu w tym wysokość budynku oraz kąt nachylenia dachu.

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

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

13. Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

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

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

- 1) pod zabudowę mieszkalno – usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MWU;
- 2) pod zabudowę usług turystycznych, oznaczoną na rysunku planu symbolem UT;
- 3) pod zabudowę usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem U;
- 4) pod zabudowę usług użyteczności publicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem Uup;

- 5) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczoną na rysunku planu symbolem RM;
- 6) pod zieleni urządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) pod zieleni nieurządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) pod tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) pod tereny infrastruktury technicznej – energetyka, kanalizacja, wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolem EKW;
- 10) pod tereny przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KPP;
- 11) pod obsługę komunikacji – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 12) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 13) pod drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 14) pod drogi publiczne, klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD lub z drogi zbiorczej o symbolu 1.KDZ;
- 2) w przypadku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z kilku dróg przyjmuje się ogólną zasadę obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej klasie technicznej;
- 3) dla terenu usług użyteczności publicznej dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla funkcji usług turystycznych (hotel, motel, pensjonat) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 pokój;
 - b) dla funkcji usług turystycznych (apartamenty) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal apartamentowy;
 - c) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - d) dla funkcji usług turystycznych (wolnostojące domki turystyczne) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek;
 - e) dla usług gastronomicznych należy zapewnić minimum 5 stanowisk postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych;
 - f) dla obiektów lecznictwa zamkniętego należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 10 łóżek;
 - g) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² funkcji usługowej;
 - h) stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - i) stanowiska postojowe należy realizować na obszarze planu, w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z położenia terenu w granicach OCHK.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja

tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.

- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDW, KDD, KDZ, KP, ZN, KPP, UT, U, Uup, MWU, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.
- 3) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RM, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZL, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.
- 5) Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych Sn 15kV występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi normami branżowymi - obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości 7,5 m w obie strony od osi linii. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci.
- 6) Teren objęty planem znajduje się poza granicą obszarów aglomeracji ściekowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 7) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, z ujęć własnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 11) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 13) W granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych. Lokalizacja mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii musi spełniać zakazy wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich.

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

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

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) zaadaptowania terenów istniejącej zieleni w tym możliwości jej zagospodarowania i ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

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

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy o ochronie przyrody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach planu, z wyłączeniem terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 17, ustala się w szczególności zakaz:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
 - dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu.
- 5) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.UT, 2.UT, 3.UT, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 8) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU, 4.MWU, 5.MWU, 6.MWU, 7.MWU, 8.MWU, 9.MWU, 10.MWU, 11.MWU, 12.MWU, 13.MWU zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 9) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 10) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZP, 2.ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

- 11) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 12) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 13) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

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

- 1) dla terenów przyległych do Strugi Dziaduszyń zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje ograniczenie sposobu zagospodarowania terenu pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową strugi;
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w granicach terenu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach przyległych do Strugi Dziaduszyń pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową strugi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu wskazano strefę ochronną 50 m od historycznego cmentarza oraz strefę ochronną 150 m od historycznego cmentarza, gdzie zasady postępowania regulują przepisy odrębne;
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały umożliwiają wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich lokalizację, jeżeli są one związane z funkcją podstawową terenu i odpowiadają gabarytom zabudowy określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

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

3. Zakaz o którym mowa w § 12 ust. 2 nie dotyczy obszarów przestrzeni publicznych.

4. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UT nie może być mniejsza niż 10000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2.UT, 3.UT nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.Uup nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.U, 2.U nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 5) na pozostałych terenach podział nieruchomości realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

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

2. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną:

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

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

3. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

L.p.	Miejscowość	Nr GEZ	Nr działki	Obręb geodezyjny	Rodzaj obiektu	Wpis do rejestru
1	Okowizna	29	351/80	Harsz	Budynek gospodarczy w zespole dworsko – folwarcznym	Nie

2	Okowizna	30	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
3	Okowizna	31	351/80	Harsz	Magazyn w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
4	Okowizna	32	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
5	Okowizna	33	351/80	Harsz	Kuźnia w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
6	Okowizna	34	351/80	Harsz	Magazyn w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
7	Okowizna	35	351/80	Harsz	Obora w zespole dworsko – folwarcznym	Nie
8	Okowizna	37	347	Harsz	Cmentarz ewangelicki, dawny (numer karty 1804)	Nie

- 1) W odniesieniu do budynków objętych ochroną zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.
- 2) Obowiązuje nakaz ochrony układu przestrzennego zabytkowego drzewostanu, historycznych obiektów i elementów małej architektury. Pozostałe ograniczenia przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) Roboty budowlane prowadzone w obiektach objętych ochroną zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 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.EKW, 2.EKW, 3.EKW;
- 3) sieci infrastruktury technicznej w tym energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu przewiduje się lokalizację obszarów przestrzeni publicznej, które dotyczą drogi publicznej oznaczonej symbolami 1.KDD, 2.KDD, 1.KDZ oraz terenów oznaczonych symbolami 1.KPP i 1.ZP.

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

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

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

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.MWU (pow. 0,88ha); 2.MWU (pow. 0,4 ha); 3.MWU (pow. 0,88 ha); 4.MWU (pow. 0,78 ha); 5.MWU (pow. 0,36 ha); 6.MWU (pow. 0,56 ha); 7.MWU (pow. 0,33 ha); 8.MWU (pow. 0,85ha); 9.MWU (pow. 0,35 ha); 10.MWU (pow. 1,13 ha); 11.MWU (pow. 1,84 ha); 12.MWU (pow. 1,06 ha); 13.MWU (pow. 0,84 ha).	Tereny zabudowy mieszkano - usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy usługowej w tym apartamentów, budynków gospodarczych, budynków garażowych, niezbędnych dojazdów i dojazdów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, zieleni urządzonej; b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c)dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5m od granicy działki przyległej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy; d)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; e)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2; maks. 1,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10 % powierzchni działki budowlanej; g)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; h)obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i)obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52 i 345/9. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 5°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy dla budynków: min. 9,5m, maks. 11,5 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d) wysokość pozostałej zabudowy nie będącej budynkami: maks. 13,0 m; e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; f)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; g)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; h)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do obowiązującej linii zabudowy lub do drogi.
1.UT (pow. 2,1 ha).	Tereny zabudowy usług turystycznych. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym hotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, lądowisko dla helikoptera, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleni urządzonej,

	parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; d) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52. 3. Zasady kształtowania zabudowy. a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; e) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do dowolnej granicy działki.
2.UT (pow. 6,3 ha); 3.UT (pow. 1,26 ha).	Tereny zabudowy usług turystycznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym hotel, apartamenty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty; c) na terenie elementarnym o symbolu 2.UT występuje strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego zatem zasady zagospodarowania terenu w granicach ochrony należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; d) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi; e) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; f) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,9; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

	i)obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z drogi dojazdowej o symbolu KDD. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; e) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę lub do granicy działki.
1.Uup (pow. 0,79 ha).	Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej. 1.Przeznaczenie podstawowe: usługi użyteczności publicznej. 2.Wykluczenia: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gospodarka odpadami. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności przedszkole, przychodnię lekarską, komisariat policji, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,9; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/9 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; - (ograniczenie nie dotyczy masztu antenowego dla którego ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 28m); c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal, płyta warstwowa; e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do dowolnej granicy działki.
1.U	Tereny zabudowy usługowej.

(pow. 1,82 ha).	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Wykluczenia: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gospodarka odpadami. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)na terenie elementarnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla tych obiektów należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; d)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰), dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zasady kształtowania zabudowy należy przyjąć zgodnie z § 15; b)wysokość zabudowy: maks. 13,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d)nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku; e)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f)rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastej czerwieni; g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi o symbolu 1.KDZ.
2.U (pow. 1,6 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Wykluczenia: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gospodarka odpadami. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ. 4.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45⁰ (z tolerancją

	do 10⁰), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku; e) materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; f) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do dowolnej granicy działki.
1.RM (pow. 7,71 ha).	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego; b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, usługi agroturystyczne; c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 10,0 DJP; d) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; e) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; f) w granicach wydzielenia wskazano tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy, które należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki i pastwiska; g) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; h) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 12); i) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; j) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; m) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga w poddaszu użytkowym; d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku

	e)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub inwentarskiego: maks. 300m²; f)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal; g)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały; h)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do dowolnej granicy działki.
1.KPP (pow. 1,05 ha).	Tereny przestrzeni publicznej. 1.Przeznaczenie podstawowe: przestrzeń publiczna – rynek. 2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b)plac zagospodarować w sposób preferujący ruch pieszych a komunikację kołową ograniczyć do niezbędnego minimum; c)dopuszcza się realizację funkcji centro twórczych w tym m.in. realizację ogródków gastronomicznych, wystaw plenerowych, scen; d)dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu na zasadach określonych w § 12 niniejszej uchwały; e)nie dopuszcza się groduzenia nieruchomości za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń ogródków gastronomicznych; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym w szczególności: ławki, fontanny, pomniki; g)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; h)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; i)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; j)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45⁰ (z tolerancją do 10⁰); b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m.
1.ZP (pow. 0,72 ha).	Tereny zieleni urządzonej. 1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej. 2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu; b)na terenie elementarnym występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zagospodarowania terenu w granicach ochrony należy ustalać zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; c)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej stanowiącej tereny przestrzeni publicznej o charakterze ogólnodostępnym, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, dojść, obiektów małej architektury; d)teren zagospodarować w sposób udostępniający przestrzeń mieszkańcom; e)nie dopuszcza się realizacji stanowisk postojowych; f)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; g)realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień;

	h)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; i)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°); b)wysokość zabudowy: maks. 7,0 m.
2.ZP (pow. 0,46 ha).	Tereny zieleni urządzonej. 1.Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej. 2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury; b)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; c)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85 % powierzchni działki budowlanej. 3.Zasady kształtowania zabudowy. - wysokość zabudowy: maks. 3,0 m.
1.ZN (pow. 0,39 ha).	Tereny zieleni nieurządzonej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego; b)na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 98 %.
1.ZL (pow. 4,93 ha); 2.ZL (pow. 0,54 ha); 3.ZL (pow. 0,4 ha).	Tereny zieleni leśnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni leśna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego; b)naależy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach; c)nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 99 %.
1.EKW (pow. 0,01 ha). 2.EKW (pow. 0,015 ha). 3.EKW (pow. 0,016 ha).	Tereny infrastruktury technicznej. 1.Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego;

	b) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej.
1.KP (pow. 0,41 ha); 2.KP (pow. 0,26 ha); 3.KP (pow. 0,36 ha).	Tereny obsługi komunikacji – parkingi. 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji - parkingi. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację: miejsc postojowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; b) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; c) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10 % powierzchni działki budowlanej; e) obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu KDW lub z drogi gminnej przyległej o granic opracowania planu o nr ew. działki 345/52. 3. Zasady kształtowania zabudowy. a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45° (z tolerancją do 10°); b) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m.
1.KDW (pow. 1,1 ha); 2.KDW (pow. 0,22 ha); 3.KDW (pow. 0,21 ha); 4.KDW (pow. 0,39 ha); 5.KDW (pow. 0,26 ha); 6.KDW (pow. 0,28 ha); 7.KDW (pow. 0,27 ha); 8.KDW (pow. 0,25 ha); 9.KDW (pow. 0,23 ha).	Tereny dróg wewnętrznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; b) realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień; c) na terenie mają zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1; d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDD (pow. 0,58 ha); 2.KDD (pow. 0,02 ha).	Tereny dróg dojazdowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji stanowiących inwestycje celu publicznego;

	c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDZ (pow. 0,94 ha).	Tereny dróg zbiorczych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji stanowiących inwestycje celu publicznego; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 12m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

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

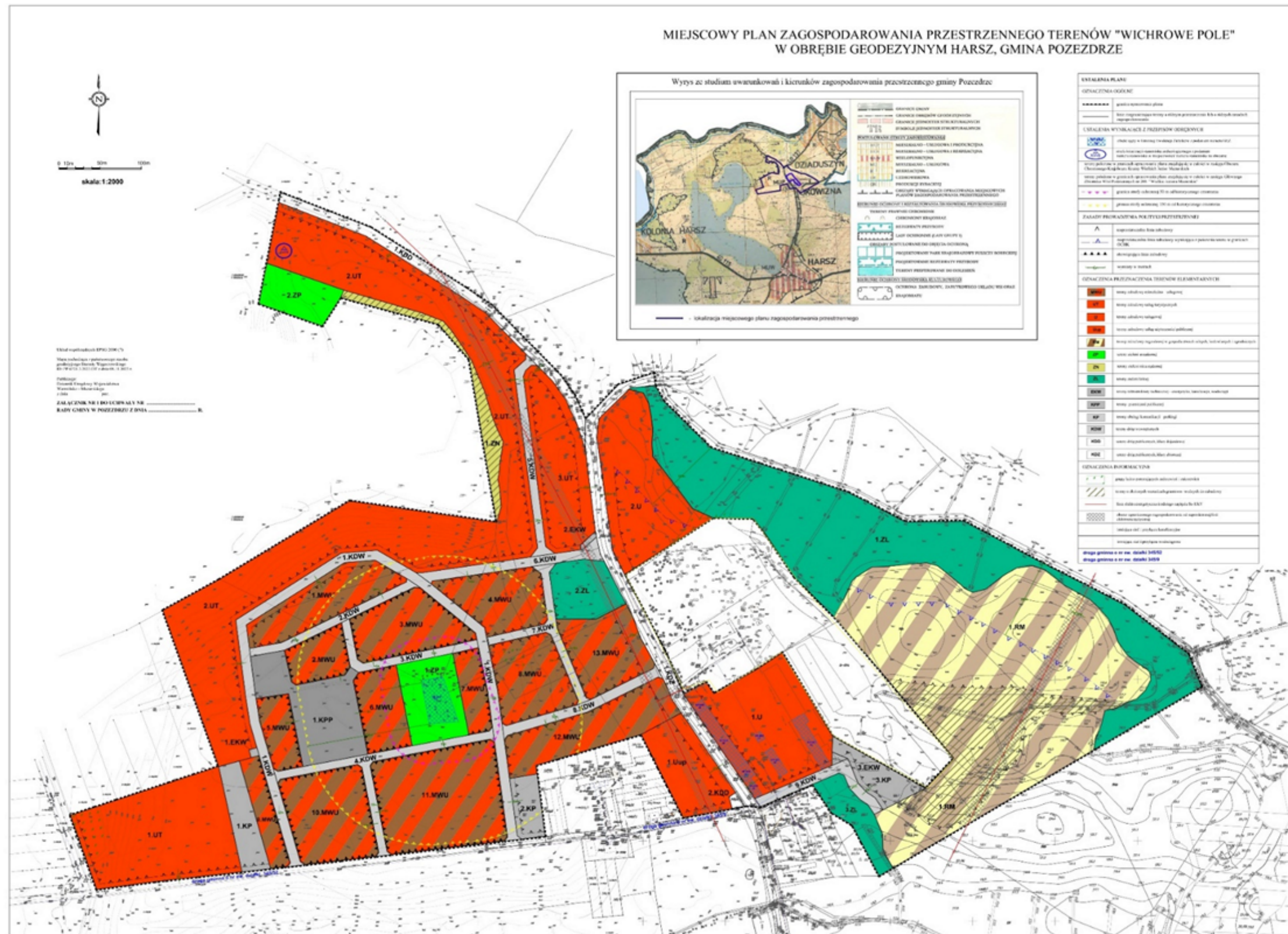
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pozezdrze

Włodzimierz Letki

z dnia 22 września 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/107/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 r.

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/107/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Pozezdrze określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/107/25

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 22 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę