



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 12 grudnia 2022 r.

Poz. 5573

### UCHWAŁA NR XXXIV/210/22 RADY GMINY POZEZDRZE

z dnia 28 listopada 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz uchwały Nr XXIV/155/21 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, 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 dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr XXIV/155/21 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 2,37 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji 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 przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rzeźnienia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

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

- 1) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) tereny położone w granicach opracowania planu znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejące kablowe sieci i przyłącza elektroenergetyczne;
- 2) istniejące sieci i przyłącza gazowe;
- 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne;
- 5) oznaczenia dróg zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 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. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość 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.

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy zadaszenia wejść i okapy na odległość maksymalnie 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK 63 dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.

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

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

10. 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 z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU;
- 2) pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem UM;
- 3) pod zabudowę usługową i/lub produkcyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem UP;
- 4) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

**§ 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 zapewniona będzie poprzez:
  - a) istniejące zjazdy z drogi krajowej DK 63 oraz z drogi powiatowej Nr 1738N, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) istniejące i projektowane zjazdy z dróg gminnych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych.
- 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:
  - a) dla funkcji usług turystycznych (hotel, motel, pensjonat) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 pokój;
  - b) dla funkcji usług turystycznych (apartamenty) należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal apartamentowy;

- c) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
  - d) dla usług gastronomicznych należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - e) dla pozostałych usług: min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> funkcji usługowej.
- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
  - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.
  - 2) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDW, UP, UM, MNU 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) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Pozezdrze. Ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany 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) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

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

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

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

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.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

**§ 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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MNU, 2.MNU, 3.UM, 4.UM, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obiekty podlegające ochronie w związku z ujęciem w Gminnej Ewidencji Zabytków - 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) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowę oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty istniejącej zabudowy, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed przebudową lub rozbudową.

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały umożliwiają 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 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.MNU, 2.MNU nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UP nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) 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 szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazane na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych. Zmiany w gminnej ewidencji zabytków dokonywane są na podstawie przepisów odrębnych i nie wymagają zmiany planu.

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków bez wpisu do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt/ numer w Gminnej Ewidencji Zabytków	Adres/ działka	Czas powstania	Nr rejestru/ decyzja
1	Budynek szkolny numer 63	ul. Pogodna 2 11-610 Pozezdrze Działka 220/2	Koniec XIX – początek XX w.	-----
2	Spichlerz w zespole dworsko – folwarcznym numer 79	ul. Węgorzewska 1 11-610 Pozezdrze Działka 6/9	Lata 80-te XIX w.	-----
3	Budynek wielofunkcyjny z bramą w zespole dworsko – folwarcznym numer 80	ul. Węgorzewska 1 11-610 Pozezdrze Działka 6/15	Lata 80-te XIX w.	-----
4	Gorzelnia w zespole dworsko – folwarcznym numer 82	ul. Węgorzewska 1 11-610 Pozezdrze Działka 6/8	Lata 80-te XIX w.	-----

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków bez wpisu do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego;
- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona lub odtworzenie ich historycznej formy w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki i materiałów pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji oraz zabytkowych elementów wnętrza.

**§ 16.** Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 18.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznych.

## Rozdział 2.

**Przepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1.MNU</b> (pow. 0,37 ha)	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.</b> <b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

<p><b>2.MNU</b> (pow. 0,22 ha)</p>	<p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p><b>3.Wykluczenia:</b> warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu.</p> <p><b>4.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty, niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu;</p> <p>b)w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku, o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;</p> <p>c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)obsługa komunikacyjna: -dla terenu 1.MNU z drogi wewnętrznej o symbolu 6.KDW; -dla terenu 2.MNU z drogi wewnętrznej o symbolu 7.KDW lub z ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 3KJ, przyległych do granic opracowania planu.</p> <p><b>5.Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 45<sup>0</sup> (z tolerancją w dół do 10<sup>0</sup>), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 9,5 m;</p> <p>c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>d)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy pozostałej zabudowy: równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p>
<p><b>3.UM</b> (pow. 0,18 ha)</p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkalno – usługowa.</p> <p><b>2.Wykluczenia:</b> warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu.</p> <p><b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)na terenie elementarnym mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej nr 63 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;</p> <p>c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 14KJ, przyległego do</p>

	<p>granic opracowania planu.</p> <p><b>4.Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45<sup>0</sup> (z tolerancją w dół do 15<sup>0</sup>), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>d)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 11 niniejszej uchwały;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynków o dachach stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki.</p>
<p><b>4.UM</b> (pow. 0,27 ha)</p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej.</b></p> <p>1.<b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkalno – usługowa.</p> <p>2.<b>Wykluczenia:</b> warsztaty samochodowe, lakiernie, skup złomu.</p> <p>3.<b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)na terenie elementarnym mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej nr 63 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;</p> <p>c)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 1,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KD-D10 przyległej do granic opracowania planu.</p> <p><b>4.Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45<sup>0</sup> (z tolerancją w dół do 15<sup>0</sup>), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</p> <p>c)materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło, stal;</p> <p>d)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 11 niniejszej uchwały - przedmiotowe zapisy nie dotyczą obiektów ujętych gminnej ewidencji zabytków, dla których należy stosować ustalenia zawarte w §15 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadłe do drogi.</p>
<p><b>5.UP</b> (pow. 1,22 ha)</p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej.</b></p> <p>1.<b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna.</p> <p>2.<b>Wykluczenia:</b> gospodarka odpadami.</p> <p>3.<b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się istniejącą funkcję i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, obiekty i urządzenia produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia, usługi handlu, budynki</p>

	<p>związane z zakwaterowaniem, apartamenty, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno - sportowe, budynki pomocnicze, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki magazynowe, budynki techniczne, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:          - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4;          - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2; maks. 1,2;          - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej DK 63 na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz poprzez istniejący zjazd z ciągu pieszo – jezdni o symbolu 1KJ, przyległego do granic opracowania planu.</p> <p><b>4. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyróżnioną kalenicą dachu na minimum 20% długości głównej połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45<sup>0</sup> (z tolerancją w dół do 10<sup>0</sup>), możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, facjat, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, za wyjątkiem obiektu komina gdzie wysokość zabudowy wyznacza się na maks. 27 m;</p> <p>c) 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 11 niniejszej uchwały - przedmiotowe zapisy nie dotyczą obiektów ujętych gminnej w ewidencji zabytków, dla których należy stosować ustalenia zawarte w §15 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do dowolnej granicy działki.</p>
<p><b>6.KDW</b> (pow. 0,9 ha)</p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> drogi wewnętrzne.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 8,0m;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

### 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 5 %.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-środkowego fragmentu miejscowości Pozezdrze, gmina Pozezdrze, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu Nr XIV/68/07 z dnia 15 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 13 grudnia 2007 r, Nr 193, poz. 2443).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 24. 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 XXXIV/210/22

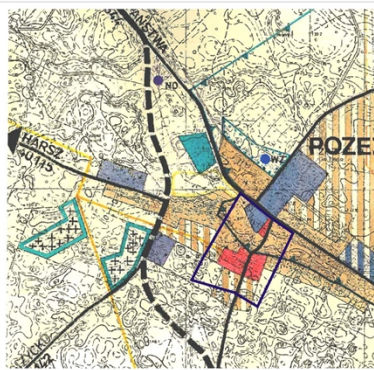
Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTÓW OBREBU GEODEZYJNEGO POZEZDRZE, GMINA POZEZDRZE



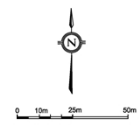
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POZEZDRZE**  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
POLITYKA PRZESTRZENNĄ SKALA 1 : 10 000

- TERENY ISTNIĄCEGO ZANIEWOSTAWIANIA
- TERENY MIESZKALNO-USŁUGOWE
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG KOMERCYJNYCH I ADMINISTRACJI
- TERENY PRODUKCJI, RZEMIOSŁA, MAGAZYNÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- WZ ŹRÓDLE WODY
- ZASIEG WNIĘTYNIEGO TERENU OCHRONY POSREDNIEJ ŹŁĘCIA WODY
- ZASIEG ZLIWNEZNEGO TERENU OCHRONY POSREDNIEJ ŹŁĘCIA WODY
- ISTNIEJĄCY CMENTARZ KOMUNALNY
- GAZOCIĄ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
- TERENY MIESZKALNICTWA I USŁUG
- TERENY RZEMIOSŁA, PRZETWÓRSTWA, MAGAZYNÓW
- TERENY REKREACYJNE
- OBIEKTY WSI W CIĄGU DRUGI KRAJOWEJ NR 644
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- ALTERNATYWNE MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI NOWEGO CMENTARZA

— lokalizacja zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



**ESTALENIA PLANU**

**OZNACZENIA OGÓLNE**

- granicę opracowania planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

**ESTALENIA INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- obiekty objęte w granicach ewidencyjnych sąsiedztwa
- tereny objęte planem są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 "Wódka Środko-Mazurska"

**ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- inżynierska linia zabudowy
- wymiary w metrach

**OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem usług lokalnych/rynkowych
- UUM tereny zabudowy usługowej (tłch mieszkaniowej)
- UPP tereny zabudowy usługowej (tłch usługowej)
- KOW tereny usług wojewódzkich

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- linia informacyjna o strefie i profilu ekologicznym
- linia informacyjna o strefie i profilu gazowym
- linia informacyjna o strefie i profilu wodociągowej
- linia informacyjna o strefie i profilu kanalizacyjnej

**SKJ 340/W 450/W 700/W 100-210/W 100-225/W**

opracowanie: dr inż. Agnieszka Krawczyk, inżynierka planowania przestrzennego i urbanistyki - Inżynierski Biuro Projektowe i Planowania  
ul. Słowackiego 10, 14-100 Pozezdrze, tel. 15 666 66 66  
15.12.2017 r.

Publikacja:  
Dziennik Urzędowy Województwa  
Warmińsko-Mazurskiego  
z dnia ... 2017 r.  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...  
RADY GMINY W POZEZDRZE Z DNIA ... 2017 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Pozezdrze, gmina Pozezdrze**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy w Pozezdrzu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/210/22

Rady Gminy Pozezdrze

z dnia 28 listopada 2022 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**