



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 7 sierpnia 2018 r.

Poz. 3579

### UCHWAŁA NR XXXVIII/239/18 RADY GMINY W POZEZDRZU

z dnia 2 lipca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów publicznych „GĘBAŁKA” położonych w obrębie Gębałka, gmina Pozezdrze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), Rada Gminy w Pozezdrzu 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 publicznych położonych w obrębie Gębałka, gmina Pozezdrze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr VI/35/15 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów publicznych „GĘBAŁKA” położonych w obrębie Gębałka, gmina Pozezdrze.

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

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

##### **§ 2.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów pod funkcje usług sportowo – rekreacyjnych z wodami powierzchniowymi oznaczonych na rysunku planu symbolem USWs;
- 2) przeznaczenie terenów pod funkcje wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws;
- 3) przeznaczenie terenów pod funkcje drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;

- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 3.

1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

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

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

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

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

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obiekt kubaturowy nie może przekroczyć.

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

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, likwidację obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

5. Zaopatrzenia w wodę należy realizować z sieci wodociągowej.

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

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

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

9. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych

2. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów.

1) Na terenach elementarnych o symbolu USWs:

- dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m mierzone od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej, jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce budowlanej;
- dopuszcza się sytuowanie reklam lub szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekracza 1,2 m<sup>2</sup> jednak nie więcej niż 1 reklama lub szyld na budynku;
- wprowadza się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- ustalenie w tytule 1 i 2 nie dotyczy gminnego systemu informacji publicznej.

## § 7. Zasady obsługi komunikacji:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna Nr 1750N przylegająca do granic opracowania planu.

2. Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD lub drogi publicznej Nr 1750N przylegającej do grani opracowania planu.

3. Dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszo – jezdnych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, niewydzielonych w liniach rozgraniczających poszczególne tereny elementarne na rysunku planu, w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego.

4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.USWs należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze

względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 10.** W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. obszary wymagające przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami;
5. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11.** Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1.USWs; 2.USWs, 1.KDD, których realizacja stanowi inwestycję celu publicznego.
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.
4. W przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi oraz obiektów wskazanych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

| <b>Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)</b>          | <b>Ustalenia</b>   |
|---|--|
| <b>1.USWs</b><br>(pow. 1,4828ha)<br><b>2.USWs</b><br>(pow.0,6994ha) | <b>Tereny usług sportowo – rekreacyjnych z wodami powierzchniowymi.</b><br>1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe.<br>2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi kultury, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.<br>3. Zasady zagospodarowania terenu:<br>a) teren przeznacza się pod lokalizację publicznych boisk oraz innych publicznych obiektów w tym m.in. świetlicy wiejskiej i urzędzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji oraz niezbędnej komunikacji i wód powierzchniowych – zbiorników wodnych o powierzchni poniżej 0,5 ha;<br>b) dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m <sup>2</sup> ;<br>c) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>następuje wjazd na działkę;</p> <p>d) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pastelii z możliwością stosowania tynków, cegły licowej, kamienia, drewna, szkła;</p> <p>e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni;</p> <p>f) miejsca parkingowe – należy realizować wg potrzeb i przyjętego sposobu zagospodarowania w granicach własności nieruchomości;</p> <p>g) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla terenu o symbolu 1.USWs z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD lub z drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania planu (droga Nr 1750N);</li> <li>- dla terenu o symbolu 2.USWs z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD.</li> </ul> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 10<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 10/100;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: w przedziale od 0,0 – do 0,2;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ul> |
| <p><b>1.WS</b><br/>(pow.0,0625ha)</p>   | <p><b>Tereny wód powierzchniowych.</b></p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>b)ustala się możliwość realizacji pomostów, kładek i obiektów małej architektury;</p> <p>c)przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie dotyczy;</p> <p>e)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</li> <li>-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.</li> </ul>   |
| <p><b>1.KDD</b><br/>(pow. 0,3038ha)</p> | <p><b>Tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</b></p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c)odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg przewodami podziemnymi do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>   |

|  |
|--|
| d)szerość w liniach rozgraniczających: min. 10,0m. |
|--|

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

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 15%.

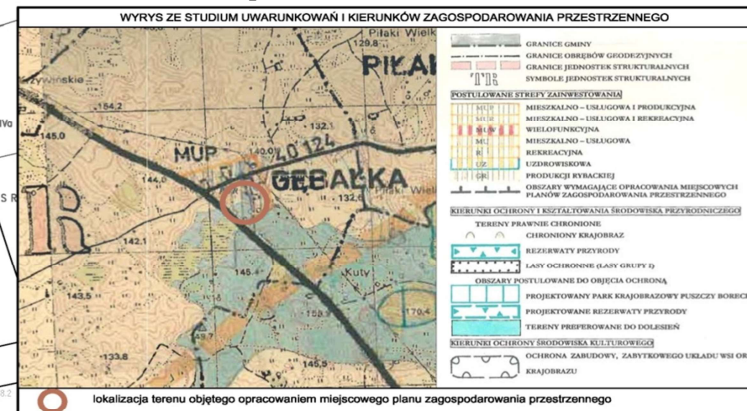
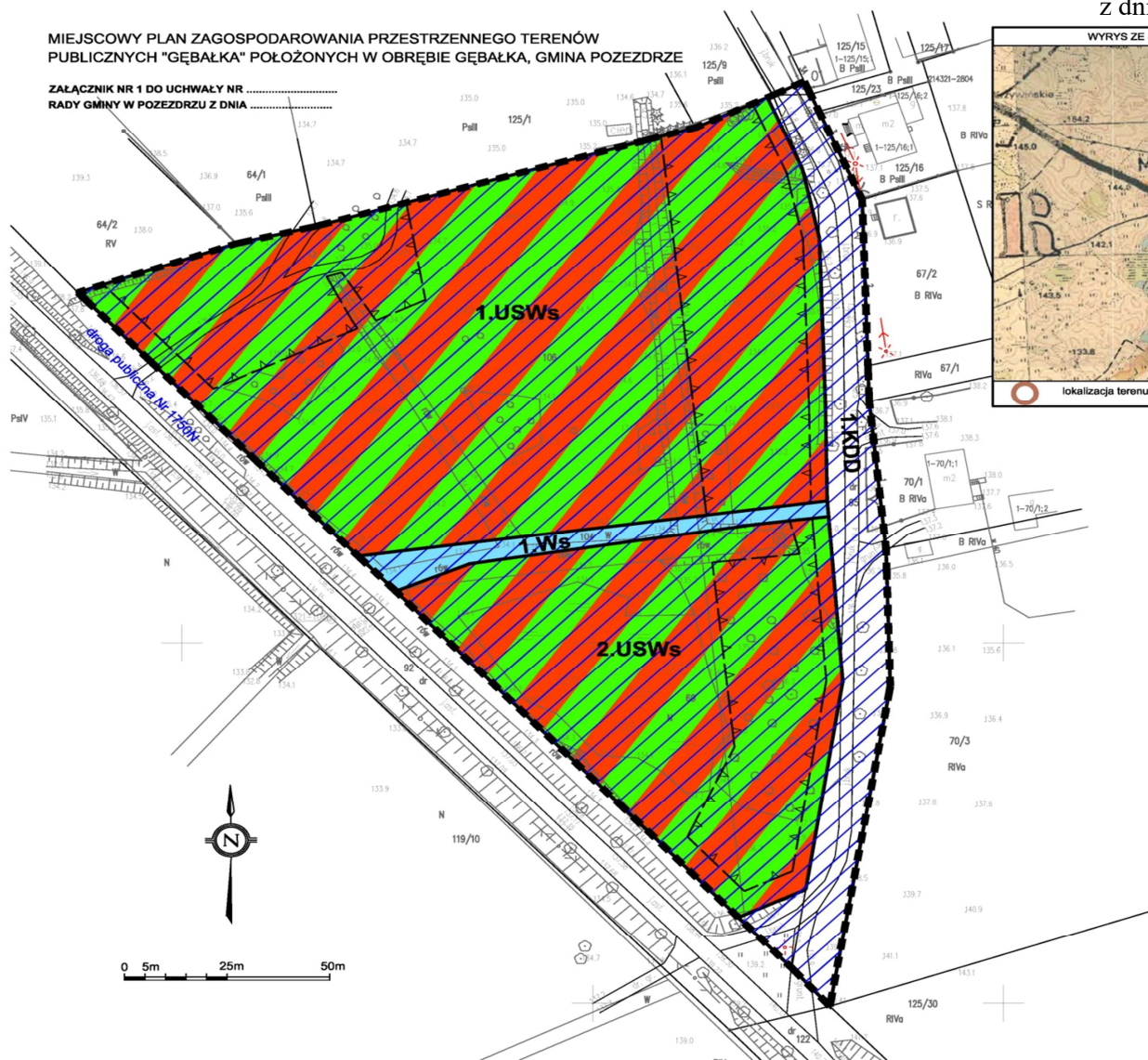
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Barbara Ginkowska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/239/18  
Rady Gminy w Pozezdrzu  
z dnia 2 lipca 2018 r.



| USTALENIA PLANU                            |   |
|--|---|
| <b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>                   |   |
|  | granica opracowania planu   |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy   |
|  | Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich                         |
| <b>PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH</b> |   |
|  | teren usług sportowo - rekreacyjnych z wodami powierzchniowymi                          |
|  | teren wód powierzchniowych  |
|  | teren drogi publicznej, klasy dojazdowej  |
| <b>INFORMACJE</b>                          |   |
|  | Numer drogi powiatowej zgodnie z przyjętą numeracją dróg publicznych                    |

|   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| <br>EKOPLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNA<br>WOJCIECH KWIAŃKOWSKI | ul. Trybunalskiego 2/115<br>10-483 Olsztyn<br>tel. 802-258-298  |                                       |
|   | MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PUBLICZNYCH "GĘBAŁKA" POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GĘBAŁKA, GMINA POZEZDRZE  |                                       |
| Skala:<br><b>1:1000</b>                                     | Główny projektant:<br>inż. urb. Wojciech Kwiatkowski<br>uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | inż. arch. kraj. Wioletta Kwiatkowska |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/239/18  
Rady Gminy w Pozezdrzu  
z dnia 2 lipca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów publicznych „GĘBAŁKA” położonych w obrębie Gębałka, 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 (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) nie ma zastosowania.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/239/18  
Rady Gminy w Pozezdrzu  
z dnia 2 lipca 2018 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 (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy w Pozezdrzu określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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