ODPIS

**UCHWAŁA NR XXIV/124/2000**

**RADY GMINY W POZEZDRZU**

**Z DNIA 29 listopada 2000 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pozezdrze.**

Na podstawie art. 26 i 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 roku poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust.2, pkt. 5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 roku z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy w Pozezdrzu uchwala co następuje:**

**§ 1.**

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pozezdrze.**

**§ 2.**

1. **Uchwalony plan składa się** z tekstu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunku w skali 1:2000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pozezdrze."
   Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Pozezdrzu, a kopie w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Giżycku, W Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, w Urzędzie Wojewódzkim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie.
2. **Integralną częścią planu** jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
3. **W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:**

- granice opracowania;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- funkcje i parametry ulic;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- sposób użytkowania terenu w/g oznaczeń odpowiednimi symbolami;
- zasady podziału na działki;
- zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

**§ 3.**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **rysunku planu** –jest to rysunek planu na mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2) **adaptacji zabudowy** należy rozumieć przystosowanie stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji mogą być

dokonywane zmiany jak: wyburzenia obiektów uciążliwych lub zużytych, modernizacja nadbudowa, przebudowa, rozbudowa oraz uzupełnienie zabudowy. Prace adaptacyjne winny spełniać wymogi architektoniczne określone dla nowej zabudowy

3) **przeznaczeniu podstawowym** - jest to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - są to, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) **strefie ochrony środowiska przyrodniczego jeziora** (wyznaczonej w rysunku planu) należy rozumieć strefę bezpośredniej ochrony wód jeziora wynikającą z Rozporządzenia Wojewody dotyczącego systemu obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach.
6) **intensywności zabudowy** należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki.

**Zasady rozwiązań komunikacyjnych**

Teren objęty opracowaniem komunikacyjnie obsługiwany będzie projektowanymi drogami (ulicami) dojazdowymi klasy D. Szerokość ulic dojazdowych wynosi 10m, a na sięgaczach 8,0 – 6,0m. Drogi te podłączone są do dróg powiatowych Pozezdrze – Kuty i Pozezdrze – Krukłanki przebiegających po skraju terenu objętego opracowaniem. Ze względu na podstawowe przeznaczenie terenu na funkcje turystyczną postuluje się wykonanie nawierzchni ulic z materiałów naturalnych. Nawierzchnie żwirowe można wykonywać max. do 5% pochylenia niwelety nawierzchni.

**§ 5.**

**Zasady uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej**

**Zaopatrzenie w wodę**

Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z ujęcia wody w Pozezdrzu. Z uwagi na rozległość terenu przewiduje się włączenie do istniejącej sieci wodociągowej wiejskiej w 3-ch miejscach: w ul. Świerczewskiego - Ø 80 mm , w ul. Młyńskiej – Ø 150 mm, do sieci wodociągowej przesyłowej Ø 150 mm i Ø 100 mm relacji Pozezdrze - Przerwanki. Projektuje się spierścieniowanie powyższej sieci rozdzielczej. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego projektowany wodociąg należy zaopatrzyć w hydranty p-poż .

**Gospodarka ściekowa**

Nową zabudowę projektuje się skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej z włączeniem do istniejącego systemu kanalizacji wsi.

Z uwagi na ukształtowanie terenu na terenie opracowania przewiduje się realizację trzech zbiorczych przepompowni ścieków P1, P2, P3 i P4 przetłoczenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w Pozezdrzu w dwóch miejscach : w ul. Świerczewskiego i przy ul. Młyńskiej w drodze

dojazdowej do ujęcia wody. Parametry techniczne przepompowni winny uwzględniać konieczność zmieszczenia strefy uciążliwości w granicach wyznaczonej działki. W projektowanej zabudowie nie zezwala się na stosowanie innych rozwiązań w gospodarce ściekowej ( w szczególności szamb i odprowadzenia ścieków w grunt).

**Zaopatrzenie w gaz**

Na terenie opracowania brak sieci gazowej. Miejscowość Pozezdrze zaopatrywana jest w gaz z gazociągu średniego ciśnienia Ø125 mm relacji Węgorzewo – Giżycko. Docelowo przewiduje się zaopatrzenie w gaz całego projektowanego terenu rozdzielczą siecią gazową średniego ciśnienia.

**Zaopatrzenie w ciepło**

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych, z preferencją paliw czystych ekologicznie, wyłączając węgiel i paliwa węglopochodne.

**Elektroenergetyka**

Teren opracowania znajduje się w obszarze działania Rejonu Energetycznego Giżycko w Zakładzie Energetycznym Białystok S.A.
Prognozuje się docelowe zapotrzebowanie energii elektrycznej na poziomie mocy ok. 900 kW. Zaopatrzenie w energię elektryczna należy wykonać z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV **GPZ GIŻYCKO – KRZYWINKA PZ.** Na odcinku istniejącego odgałęzienia z tej linii, **Wizental PGR i Pozezdrze Pastwiska** istniejącą linię przystosować do przesyłu zwiększonej mocy. Po terenie opracowania prowadzić linie kablowe SN przelotowo, przez projektowane stacje, aż do zamknięcia pierścienia do linii głównej Giżycko – Krzywinka, poprzez odgałęzienie **Wyłudy – Przerwanki** w sąsiedztwie stacji słupowej **Pozezdrze.** Linie zasilające poszczególne działki budowlane projektuje się jako kablowe promieniowe z projektowanych stacji do złączy kablowo – rozliczeniowych usytuowanych na granicy działek i pasa drogowego. Po uzyskaniu prawa do terenu poszczególni właściciele działek zobowiązani są wystąpić do Rejonu Energetycznego Giżycko o podanie warunków przyłączenia i zawarcie umów przyłączeniowych skutkiem których Zakład Energetyczny po wprowadzeniu zadania do Programu Rozwoju wybuduje sieci zasilające do układu rozliczeniowego energii elektrycznej włącznie. W pasie drogowym projektowanych ulic należy przewidzieć oświetlenie drogowe o parametrach wg kategorii F (średnie natężenie oświetlenia E śr. 4_8 IX przy równomierności powyżej 0,3).

**Gospodarka odpadami**

Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsce utylizacji (wysypisko).

**Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania działek na terenie objętym planem.**

Z uwagi na wysokie walory krajobrazowe teren w całości objęty jest formą ochrony jako obszar chronionego krajobrazu. W związku z tym nowe zagospodarowanie nie może stanowić dysonansu w krajobrazie. Odnosi się to w szczególności do wyglądu nowych budynków oraz adaptacji istniejących, do zachowania proporcji budynków i rodzaju projektowanych materiałów.

Ustala się, wysokość budynków do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym. Wyklucza się krycie eternitem lub papą.

W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku. Wysokość części parterowej budynku nie może przekroczyć 3,0 m w świetle konstrukcji.

Budynki gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość zabudowy wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

Wyklucza się wznoszenie ogrodzeń z takich materiałów jak elementy betonowe, siatka metalowa lub pełne murowane. Wskazane materiały do ogrodzeń to drewno lub naturalna zieleń – żywopłoty. Ustala się, że wskazane w planie działki nie mogą być dzielone na mniejsze celem zwiększenia ilości działek. Możliwe jest natomiast łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą.

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską wymagane jest uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 7.**

**Dla terenów oznaczonych w rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**MU** teren adaptowanej zabudowy mieszkalno – usługowej.

**MU1** tereny projektowanej zabudowy o funkcji mieszkalno – letniskowej z dopuszczeniem usług. Warunki architektoniczne jak w ustaleniach ogólnych zabudowy ustalonych w § 6. Ustala się, że wskazane w planie działki nie mogą zostać podzielone podziałem wtórnym w celu zwiększenia ilości działek.

**UT** projektowana zabudowa letniskowa, mieszkalna lub usługowa. Ze względu na dominującą funkcję rekreacyjną maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 0,1. Zakaz wtórnego podziału działek. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

**UTa** projektowana zabudowa letniskowa, mieszkalna lub usługowa. Ze względu na dominującą funkcję rekreacyjną maksymalna

intensywność zabudowy wynosi - 0,1. Zakaz wtórnego podziału działek. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6. Należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne wyprzedzające inwestycję na terenie stanowiska archeologicznego.

**UT1** projektowana zabudowa letniskowa, mieszkalna lub usługowa, z działkami częściowo położonymi w strefie ochrony środowiska przyrodniczego jeziora. Zabudowa kubaturowa możliwa jest do realizacji wyłącznie poza strefą ochrony jeziora. Ze względu na dominującą funkcję rekreacyjną maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 0,1. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

**UT2** teren projektowanej zabudowy pensjonatowej lub innych usług turystycznych. Dopuszcza się możliwość włączenia działki do istniejącej zabudowy mieszkalno – usługowej (MU) w celu powiększenia jej terenu. Warunki zabudowy określone są w § 6. Należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne wyprzedzające inwestycję na terenie stanowiska archeologicznego.

**UT3** teren pod projektowany hotel z restauracją i zapleczem rekreacyjno – sportowym jak: basen kryty, restauracja, gabinety odnowy biologicznej, bilard, kręgielnia, sauna itp. oraz zaplecza gospodarczego - pralnia, parkingi itp. Na terenie przy jeziorze w strefie ochronnej (oznaczonej symbolem Z3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługa turystyki i sportów wodnych. Wskazane jest by przy urządzaniu kąpieliska zostawić część terenu przy linii brzegowej w stanie naturalnym. Pozostałe warunki zabudowy określone są w §6.

**UT4** teren projektowany pod obsługę turystyki wodnej, plażę kąpielisko. Teren ogólnodostępny. Poza strefą ochrony jeziora dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą turystów jak gastronomia, pole namiotowe, stanica wodna itp. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6. Należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne wyprzedzające inwestycję na terenie stanowiska archeologicznego.

**UTp** adaptowana plaża gminna – ogólnodostępna

**UT5** teren projektowane zabudowy letniskowej, mieszkalnej lub usługowej (nieuciążliwej), z częścią działek, których fragmenty położone są w strefie ochrony środowiska przyrodniczego jeziora. Zabudowa kubaturowa możliwa do realizacji wyłącznie poza strefą ochrony jeziora. Ze względu na dominującą funkcję rekreacyjną maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 0,1. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6. Teren położony przy jeziorze oznaczony symbolem ZR jest częścią rekreacyjną tego zespołu działek i powinien stanowić współwłasność wszystkich ich właścicieli. Wjazdy do działek wyłącznie od drogi dojazdowej D10. Zakaz realizacji wjazdów na działki od drogi powiatowej.

**UT6** teren projektowanych usług turystycznych związanych z obsługą turystyki wędrownej, karawaning, pole namiotowe, camping, itp z obiektami gastronomicznymi. Obiekty kubaturowe winny nawiązywać do architektury regionalnej. Zachodnią część terenu charakteryzującą się dużym spadkiem terenu należy zagospodarować zielenią w celu zabezpieczenia przez erozją.

**UT7** teren projektowanej zabudowy pensjonatowej lub innych usług związanych z obsługą turystyki. Zabudowa kubaturowa może być realizowana poza strefa ochrony środowiska przyrodniczego jeziora. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

**UT8** teren pod projektowany hotel z restauracją i zapleczem rekreacyjno – sportowym jak: basen kryty, restauracja, gabinety odnowy biologicznej, bilard, kręgielnia, sauna itp. oraz zaplecza gospodarczego - pralnia, parkingi itp. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6. Dopuszcza się wjazd na działkę z drogi powiatowej.

**UT9** teren projektowanego pola namiotowego z obiektami i urządzeniami do jego obsługi.

**UT10** teren projektowanej plaży i kąpieliska

**UHG** teren projektowanych usług (handel, gastronomia, i inne). Wymogi architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej określone w § 6.

**Z** teren adaptowanej zieleni wysokiej

**Z1** adaptowana zieleń w strefie rzeki Sapiny i jeziora Pozezdrze. Wskazane jest zostawienie około 50 % tej zieleni w stanie naturalnym.

**Z2** teren zieleni o funkcji rekreacyjnej związanej z polem namiotowym.

**Z3** teren zieleni o funkcji rekreacyjnej położonej w strefie ochrony jeziora

**ZP** projektowana zieleń parkowa wysoka z projektowanymi stawami rybnymi (W). Dopuszcza się możliwość podziału terenu oraz realizacji obiektów kubaturowych. Ze względu na warunki fizjograficzne i możliwość uzbrojenia obiektów kubaturowych, w części zachodniej terenu - obiekty kubaturowe można realizować na terenie wyznaczonym linią zabudowy. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

**W** projektowane stawy rybne.

**ZP1** projektowana zieleń parkowa różnej wysokości z możliwością realizacji obiektów turystycznych, kubaturowych typu bungalow.

**ZR** projektowana zieleń rekreacyjna związana z obsługą działek zabudowy letniskowej i mieszkalno usługowej jako teren służebny.

**RO** teren adaptowanych działek ogrodniczych z możliwością realizacji altanek.

**ZN** teren zieleni niskiej w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej WN 110 kV

**R** teren upraw rolnych i ogrodniczych

**K** projektowane ciągi piesze

**KJ** projektowane ciągi pieszo – jezdne

**KS** projektowany parking dla samochodów osobowych

**D 10 – 8 / 1 x 5,0/** Projektowane ulice dojazdowe

**Z 20/1x 6,0/** adaptowane drogi (zbiorcze) powiatowe do modernizacji

**L 20/1x5,5/** adaptowana droga gminna do modernizacji

**P1-4** projektowane zbiorcze przepompownie ścieków. Przyjęte rozwiązania techniczne przepompowni winny uwzględnić konieczność zmieszczenia strefy uciążliwości w granicach wydzielonej działki

## § 8.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w §7.

| Symbol terenu oznaczonego w §7 Uchwały | Wysokość procentowa stawki |
|---|---|
| MU | 10 % |
| MU1 | 10 % |
| UT | 10 % |
| UTa | 10 % |
| UT1 | 10 % |
| UT2 | 10 % |
| UT3 | 10 % |
| UT4 | 10 % |
| UT5 | 10 % |
| UT6 | 10 % |
| UT7 | 10 % |
| UT8 | 10 % |
| UT9 | 10 % |
| ZP | 10 % |
| ZP1 | 10 % |
| UHG | 10 % |

## § 9.

W zasięgu opracowania uchwalonego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego Uchwałą nr VI/34/92 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 16 czerwca 1992 roku i miejscowego panu zagospodarowania przestrzennego wsi Pozezdrze zatwierdzonego Uchwałą nr VI/35/92 z dnia 16 czerwca 1992 roku.

## § 10.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Pozezdrze.

## § 11.

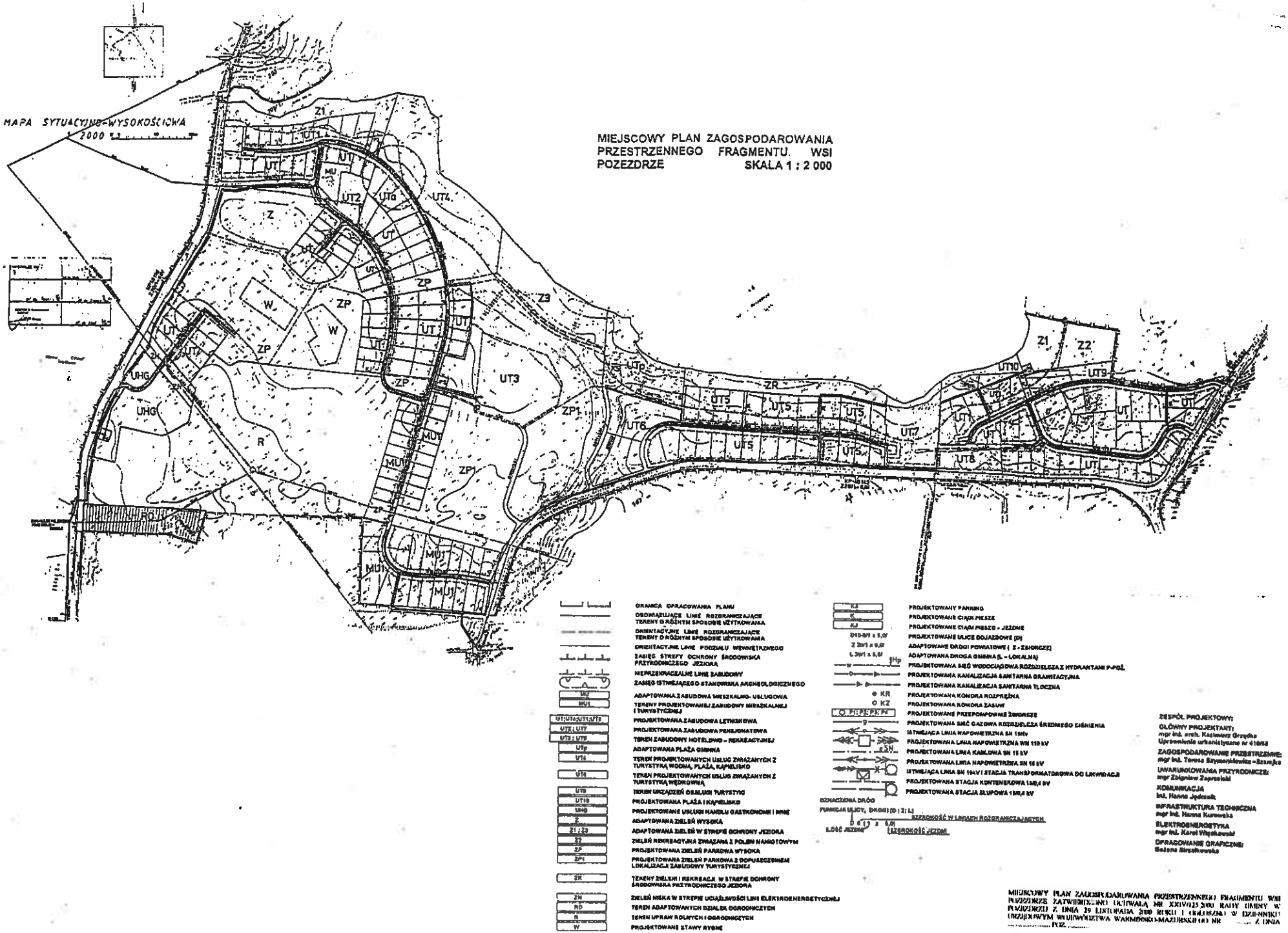
Uchwała wraz z załącznikiem graficznym podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

## § 12.

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego

***Przewodniczący Rady Gminy***
***Bohdan Mohyła***

PODINSPEKTOR
ds. Obsługi Rady i Zarządu Gminy
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Krystyna Grunwald
data 2020.11.30 podpis




ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Kazimierz Grzędka
Uprawnienia urbanistyczne nr 4166/

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI POZEZDRZE ZATWIERDZONO UCHWAŁĄ NR XXIV/135/2000 RADY GMINY W POZEZDRZU Z DNIA 29 LISTOPADA 2000 ROKU I OGŁOSZONO W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR ..... Z DNIA ..... POZ. .....