

UCHWAŁA Nr XLII/247/17
Rady Gminy Piecki
z dnia 30 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie
Dobry Lasek w gminie Piecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Piecki po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki, zwany w dalszej części planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIX/128/16 Rady Gminy Piecki z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - R – tereny rolnicze,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągu pieszo – jezdnego,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „terenie” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 2) „usług nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, przy czym działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali na terenach sąsiednich,
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych,
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym,
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów,
- 4) linii zabudowy,
- 5) istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia,
- 6) pasa ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia,
- 7) kierunku kalenicy względem frontu działki,
- 8) orientacyjnego przebiegu drogi rowerowej,
- 9) sieci wodociągowej,
- 10) projektowanej sieci wodociągowej,
- 11) projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- 12) projektowanej sieci kanalizacji tłocznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń,
- 2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury

technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

4) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu,

5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się:

a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

b) zakaz stosowania podmurówki w ogrodzeniach,

c) nakaz stosowania prześwitu pomiędzy poziomem terenu, a dolną krawędzią ogrodzenia (min. 30 cm) umożliwiającego przemieszczanie się drobnej zwierzyny,

6) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

7) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,

8) dopuszcza się realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) cały teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Zachód, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i odstęstwa wynikające z przepisów odrębnych,

2) cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska (PLH280005), w stosunku do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy szczegółowe regulujące funkcjonowanie obszarów o znaczeniu dla Wspólnoty,

3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

4) lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały,

6) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony istniejących zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych,

7) obowiązuje nakaz dostosowania projektu zagospodarowania terenu do istniejącej rzeźby terenu,

8) obowiązuje zakaz stosowania żużlu i gruzu budowlanego jako nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów,

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu jako tereny przestrzeni publicznej ustala się projektowane tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD oraz tereny dróg rowerowych,

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. Wymagania w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także geometria dachów zostały

wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych,

2) zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do regionalnych cech zabudowy mazurskiej z uwzględnieniem szczególnych cech zabudowy wiejskiej gminy Piecki, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej,

3) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:

- a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
- b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej,
- c) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego,
- d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym mazurskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się ścian z okrągłaków),
- e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach.

4) w zakresie pokrycia dachów do regionalnych cech zabudowy, zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka lub karpiówka przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:

- a) stosowanie materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni (matowej),
- b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
- c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu.

5) w zakresie detali architektonicznych stanowiących wyznacznik stylu regionalnego (mazurskiego) zalicza się:

- a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
- b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
- c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
- d) zdobione werandy i ganki.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w granicach planu projektuje się system kolektorów grawitacyjnych i tłocznych z lokalizacją przepompowni zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

c) ścieki sanitarne z przepompowni zlokalizowanych w granicach planu należy odprowadzić poprzez kolektor tłoczny w kierunku zachodnim do drogi Piecki - Cierzpięty i dalej do oczyszczalni ścieków w Pieckach,

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu zlokalizowane są czynne napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15 kV, dla których ustala się możliwość przebudowy (skablowania),

b) do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii,

c) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) zabrania się nasadzania drzew, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych

b) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem stosowania systemów wysokoemisyjnych.

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny ciąg komunikacyjny łączący tereny elementarne z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu droga wojewódzka nr 610 (położona poza planem),

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne (gminne) i wewnętrzne,

3) projektowana komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

4) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

| Symbol terenu elementarnego | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego |
|--|--|
| MN.01 | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarczo - garażowe, sieci infrastruktury technicznej, mała architektura. 1) zasady i warunki podziału: teren należy podzielić zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu - cztery działki nawiązujące do kształtu siedliska wiejskiego obsługiwane przez jedną drogę wewnętrzną, minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1400m ² , 2) na jednej działce budowlanej maksymalnie jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczo – garażowy, 3) usytuowanie budynków: zabudowę należy realizować w nawiązaniu do sposobu kształtowania mazurskiego siedliska wiejskiego w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskazany kierunek kalenicy budynku zgodnie z oznaczeniami na rysunku - zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu zabudowa na czterech działkach obsługiwanych przez jedną drogę wewnętrzną powinna tworzyć charakterystyczny dla siedliska mazurskiego układ budynków w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy, 4) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo – garażowych – nie więcej niż 6,0 m 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 6) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 7) intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,30, 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| MN.02 MN.04 MN.05 MN.07 MN.08 | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarczo- garażowe, sieci infrastruktury technicznej, mała architektura. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m ² , 2) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo - garażowych – nie więcej niż 6,0 m, |

| | |
|---|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 4) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 5) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30, 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| <p>MN.03</p> <p>MN.06</p> | <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarczo- garażowe, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m², 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku, 3) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo - garażowych – nie więcej niż 6,0 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 5) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 6) intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,30, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| <p>MN.09</p> | <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarczo- garażowe, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m², 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku, 3) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo - garażowych – nie więcej niż 6,0 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 5) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 6) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod |

| | |
|------------------------------|---|
| | zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| MN.10 MN.11 | <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarczo- garażowe, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m², 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku, 3) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo - garażowych – nie więcej niż 6,0 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 5) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 6) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,35, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| RM.01 RM.02 | <p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>Zabudowa zagrodowa realizowana w formie typowego mazurskiego siedliska rolniczego polegające na usytuowaniu poszczególnych budynków po obwodzie prostokątnego podwórza, przy czym budynek mieszkalny powinien być zlokalizowany od strony drogi dojazdowej, nawiązując gabarytami, proporcjami i stylem architektonicznym do regionalnych cech zabudowy mazurskiej (mieszkalnej i gospodarczej). Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele agroturystyczne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki 3000 m², 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 11,0 m; 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, 4) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, 5) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40, 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) dopuszczalna wielkość obsady zwierzęcej – nie więcej niż 5 DJP, 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. |
| U.01 | <p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, mała architektura, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 4000 m², 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku, 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45stopni, |

| | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none"> 5) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6; 6) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej, 10) dojazd do terenu należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01, 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno -usługową zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| U.02 | <p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym w szczególności usługi turystyczne, ośrodki rehabilitacji, sanatoria, obiekty szkoleniowo – konferencyjne, gastronomia.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, komunikacja wewnętrzna, parkingi, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4000 m², 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku, 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, 5) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów, materiałów i kolorystyki elewacji oraz wykończenia i detalu architektonicznego zastosowanie mają ustalenia zawarte w §7 ust.6, przy czym dla obiektów specjalnego przeznaczenia takich, jak baseny i sale sportowe dopuszcza się przeszklenie dachu, 6) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| R.01 R.02 | <p>Tereny rolnicze</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren w użytkowaniu rolniczym, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| ZL.01 ZL.02 | <p>Tereny zieleni leśnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zalesienia o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do lokalnych warunków przyrodniczych, 2) obowiązuje zakaz grodzenia, |
| ZP.01 ZP.03 ZP.04 ZP.05 | <p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz grodzenia, 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury techniczne, stanowiącej cel publiczny. |
| ZP.02 | <p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz grodzenia, 2) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej i obiektów małej architektury, |

| | |
|---|---|
| | 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| KD.01 | Tereny dróg publicznych 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowa, 2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| KD.02 | Tereny dróg publicznych 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowa, 2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| KD.03 | Tereny dróg publicznych 1) projektowana droga publiczna; 2) droga w klasie technicznej D – dojazdowa; 3) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 4) w liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację drogi rowerowej, przebieg oznaczony symbolem na rysunku planu; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06 KDW.07 | Tereny dróg wewnętrznych 1) projektowane drogi wewnętrzne, 2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| Kpj.01 | Tereny ciągu pieszo – jezdnego 1) projektowany dojazd do terenów infrastruktury, 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |
| Ti.01 Ti.02 | Tereny infrastruktury technicznej Tereny lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. |

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piecki.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

1) Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XIX/128/16 Rady Gminy Piecki z dnia 27 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki. Plan obejmuje tereny niezabudowane o funkcji rolniczej położone na zachód od drogi wojewódzkiej nr 610, pomiędzy drogami gminnymi Dobry Lasek – Nawiady i Dobry Lasek – Cierzpięty, a kompleksem leśnym.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez między innymi ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Piecki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Piecki, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględniła wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Piecki podjęła Uchwałą Nr XXIV/158/16 z dnia 28 października 2016 r. w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3)

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną oraz własność Gminy Piecki i są położone przy publicznej drodze powiatowej i wojewódzkiej. W zakresie infrastruktury technicznej tereny wyposażone są w sieci elektroenergetyczne. Plan zawiera projekt niezbędnych sieci infrastruktury technicznej zarówno wodociągowej jak i kanalizacyjnej. W zakresie komunikacji obsługa poszczególnych terenów elementarnych następować będzie z istniejących i projektowanych dróg.

W granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu gminy.

Wobec powyższego, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu.