

UCHWAŁA Nr XX/139/16
Rady Gminy w Pieckach
z dnia 15 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń 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 (Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015, poz. 1045, 1890) Rada Gminy w Pieckach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki, uchwała co następuje:

§1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr IV/25/15 Rady Gminy Piecki z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń, gmina 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 o sposobach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy 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:
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej (chronionej),
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 3) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) bieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 5) obszaru strefy ochronnej jeziora Białego i rzeki Golanki;

§ 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;
- 2) zasady i warunki podziału - obowiązują zasady podziału określone w przepisach odrębnych, w tym w szczególności przepisach o gospodarce nieruchomościami (w zakresie terenów rolnych) i w przepisach o lasach (w zakresie terenów leśnych);
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) w zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) ogrodzenia należy wykonywać w sposób umożliwiający przemieszczanie się małych zwierząt – minimalny odstęp od poziomu terenu 30 cm;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) w zakresie nośników reklamowych ustala się zakaz lokalizacji reklam.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Piska (PLH280048), w stosunku do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy szczegółowe regulujące funkcjonowanie obszarów o znaczeniu dla Wspólnoty;
- 3) cały obszar planu położony jest na terenie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Rzeka Babant i Jezioro Białe, w stosunku do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy odrębne;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu jako ZN należy utrzymywać w dotychczasowym, ekstensywnym użytkowaniu, tj, jako użytki zielone;
- 6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wprowadza się strefę ochronną jeziora Białego i rzeki Golanki, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska został określony w ustaleniach szczegółowych (§8).

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie oraz nie wskazuje się obiektów do objęcia ochroną zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej – w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

5. Zasady wyposażenia terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na ryunku planu symbolem RM w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do atestowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości płynne lub do przydomowej oczyszczalni ścieków;

3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska bez szkody dla gruntów sąsiednich,

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł;

6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

7) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;

8) gromadzenie odpadów stałych – zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu - w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązanie całego terenu z przebiegającą od strony południowo - wschodniej drogą publiczną (gminną) na zasadach ustalonych z zarządcą drogi;

7. W granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
RM.01	Tereny zabudowy zagrodowej 1) zabudowę zagrodową składającą się maksymalnie z 3 wolnostojących budynków należy kształtować w formie prostokątnego podwórza o proporcjach typowych dla mazurskiej zabudowy siedliskowej, 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m, 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, 4) kolorystyka dachów: kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej, 5) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,10 do 0,60, 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu elementarnego: 0,40, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej (chronionej) 1) cały teren należy utrzymać w dotychczasowym ekstensywnym użytkowaniu, tj. jako użytki zielone,

	2) obowiązuje zakaz zabudowy, 3) obowiązuje zakaz grodzenia, 4) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia, 5) część terenu elementarnego położona jest zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w strefie ochronnej jeziora Białego i rzeki Golanki.
ZL.01	Tereny lasów
ZL.02	1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) obowiązuje zakaz grodzenia, 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.

Rozdział III

Przepisy końcowe

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny niezabudowane, pozostające do tej pory w użytkowaniu rolniczym i leśnym.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199, 443, 774, 1226, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) 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.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Piecki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Piecki, jako organ sporządzający projekt 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, uwzględnia 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

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piecki w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów miejscowych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny objęte zmianą planu stanowią własność prywatną i jest położony w granicach obrębu Goleń. Teren nie jest wyposażony w żadne sieci infrastruktury technicznej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane jest z istniejącej drogi gminnej o nawierzchni nieurządzonej.

W granicach 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 funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem reżimów ochrony oraz zachowaniem ładu przestrzennego.