



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 3 grudnia 2018 r.

Poz. 5194

### UCHWAŁA NR LIII/352/18 RADY GMINY PIECKI

z dnia 29 października 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) Rada Gminy Piecki po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia, w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXX/190/17 Rady Gminy Piecki z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 15,4 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 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 zabudowę mieszkaniową i/lub usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU;
- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną i/lub usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem PU;
- 3) przeznaczenie terenów pod zieleń urządzoną, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;

- 4) przeznaczenie terenów pod infrastrukturę techniczną – energetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolem E;
- 5) przeznaczenie terenów pod infrastrukturę techniczną – wodociągi, oznaczonych na rysunku planu symbolem W;
- 6) przeznaczenie terenów pod drogi wewnętrzne, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) przeznaczenie terenów pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) przeznaczenie terenów pod obsługę komunikacji – parkingi, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek w tym podział nieruchomości;
- 13) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 14) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 15) zasady kształtowania krajobrazu;
- 16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 18) 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) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

**§ 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; przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 100.

5. Główna połać dachowa: należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

6. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi 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.

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Linie zabudowy nie dotyczą: istniejącej zabudowy na dzień uchwalenia miejscowego planu, odbudowy budynku na istniejących fundamentach, rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem nie zbliżania części rozbudowywanej do drogi względem istniejącego budynku, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

3. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia Sn-15 kV. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne a w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci kablowych dopuszcza się linie napowietrzne. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny). Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to ustaleń niniejszego planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.

4. Odprowadzenie ścieków należy realizować do istniejącego lub projektowanego układu kanalizacji sanitarnej z przesyłem do gminnej oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisyjna nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

8. 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.

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

10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna Nr 1765N (ul. Przemysłowa) znajdująca się poza granicami opracowania planu.

2. Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejących zjazdów z drogi Nr 1765N, z drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD oraz dróg wewnętrznych.

3. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym zarówno miejsce na podjeździe jak i w garażu należy traktować jako osobne miejsce postojowe;
- 2) dla usług biurowo-administracyjnych należy zapewnić min. 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż min. 0,6 miejsca parkingowego na 1 pracownika;

- 3) dla usług handlu należy zapewnić min. 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla pozostałych usług należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub min. 0,3 miejsca parkingowego na 1 pracownika jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 5) dla zabudowy produkcyjnej należy zapewnić min. 0,3 miejsca parkingowego na 1 pracownika oraz min. 0,3 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy;
- 6) dla magazynów i hurtowni należy zapewnić min. 0,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy.

4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach terenu inwestycji ustala się również nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
- 4) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

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

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Od strony drogi wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych na całej długości.

2. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.

1) Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.PU, 2.PU nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MU nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- podział działki na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP i 2.ZP możliwy jest na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- dopuszcza się regulację stanu użytkowania nieruchomości gruntowej poprzez wydzielenie działek niemogących stanowić samodzielnych działek budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) dopuszcza się na terenach o symbolach 1.PU i 2.PU lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 8,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
- 2) dopuszcza się na terenach o symbolach 1.PU i 2.PU sytuowanie reklam na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy nie przekracza 8,0 m<sup>2</sup> jednak nie więcej niż trzy reklamy na budynku;
- 3) na terenie o symbolu 1.MU nie dopuszcza się reklam wolnostojących;
- 4) na terenie o symbolu 1.MU dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy nie przekracza 1,0 m<sup>2</sup> jednak nie więcej niż jedna reklama na budynku;
- 5) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 6) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

**§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w Obszarze Natura 2000 „Puszcza Piska” (kod PLB280008), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

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 oraz inwestycji przewidzianych ustaleniami niniejszego planu, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko lub stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MU należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej.

5. Działalność usługowa oraz produkcyjna lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

6. Na całym terenie obowiązuje zakaz wykorzystania żużlu do wykonywania nawierzchni dróg.

7. Zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Projektowane nawierzchnie dojazdów powinny być utwardzone szczelne oraz wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny.

9. Wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

10. Wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolem 1.PU i 2.PU przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku.

11. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

12. Zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich oraz odpadów – zakaz nie dotyczy terenów utwardzonych szczelnie i zadaszonych.

**§ 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. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzenią publiczną są tereny oznaczone symbolem: 1.KDD, 2.KDD i 3.KDD, stanowiące realizację inwestycji 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 w miarę możliwości realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa dróg publicznych,
- 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej.

§ 12. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 13. 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.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Przy tworzeniu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny elementarne.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: zgodne z § 7, ust. 2 niniejszej uchwały;
- b) minimalna szerokość frontu działki: min. 16 m;
- c) maksymalna szerokość frontu działki: maks. 200 m;
- d) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

## Rozdział 2.

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

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

Oznaczenie terenu elementarnego (pow. w ha)	Ustalenia
1.MU (pow. 0,32 ha).	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa.</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.</li> <li>3. Wykluczenia: złomowanie pojazdów, skup złomu, warsztaty samochodowe, lakiernie.</li> <li>4. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</li> <li>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 0,6;</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

	<p>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg. zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>e) zasady podziału nieruchomości zgodnie z § 7, ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi Nr 1765N przyległej do granic opracowania planu.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 350 – 450; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; dla zadaszonych tarasów dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 100-450;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość budynku: maks. 9,5 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi o Nr 1765N.</p> <p>6. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 200 - 450;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość budynku: maks. 5,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi o Nr 1765N;</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 4,5 m i kącie nachylenia dachu zawartym w przedziale: 150-350; lokalizacja altan ogrodowych może następować w odległości min. 1,5 m od granicy nieruchomości sąsiednich.</p>
<p><b>1.PU</b> (pow. 10,52 ha);</p> <p><b>2.PU</b> (pow. 1,94 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i/lub usługowa.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, dojścia i dojazdy.</p> <p>3. Wykluczenia: składy i magazyny - o których mowa w § 8, ust. 12 niniejszej uchwały.</p> <p>4. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych o mocy instalacji do 100 kW;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,45;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 0,9;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg. zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>f) zasady podziału nieruchomości zgodnie z § 7, ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>g) zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla terenu 1.PU z drogi publicznej Nr 1765N lub z drogi o symbolu 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, w przypadku braku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej jak wyżej</li> </ul>

	<p>dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 1.KDW; - dla terenu 2.PU z drogi o symbolu 2.KDD.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy.</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 100 -350;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 16,0 m; ograniczenie nie dotyczy wysokości obiektów niebędących budynkami i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym, dla których wysokość ustala się na maks. 25,0 m;</p> <p>e) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, kamień, szkło, płyta warstwowa;</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;</p> <p>h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty, o wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 9,0m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 150-350.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,47 ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 4,5 m i kącie nachylenia dachu zawartym w przedziale: 150-350; lokalizacja altan ogrodowych może następować w odległości min. 1,5m od granicy nieruchomości sąsiednich;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,10; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni działki.</p>
<p><b>2.ZP</b> (pow. 0,39 ha);</p> <p><b>3.ZP</b> (pow. 0,15 ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona pełniąca funkcję izolacyjną.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren zagospodarować zielenią urządzoną w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną;</p> <p>b) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 95%.</p>
<p><b>1.E</b> (pow. 0,003 ha);</p> <p><b>2.E</b> (pow. 0,002 ha);</p> <p><b>3.E</b> (pow. 0,002 ha).</p>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej – energetyka.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację transformatorów energetycznych oraz innych obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>b) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 1,0; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0%;</p> <p>c) zasady obsługi komunikacyjnej: - dla terenu 1.E z drogi o symbolu 2.KDD; - dla terenu 2.E z drogi o symbolu 2.KDD poprzez teren elementarny o symbolu 1.KP;</p>



	- dla terenu 3.E z drogi o symbolu 3.KDD.
<b>1.W</b> (pow. 0,16 ha).	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - wodociągi.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym, zieleń urządzona.</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki przyległej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadle do drogi wewnętrznej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według potrzeb w granicach drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW.</p> <p>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> i wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 5,0m oraz o kącie nachylenia dachu w przedziale: 00-350;</p> <p>b) w/w ustalenia w lit. a) dotyczą również zabudowy gospodarczej;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,20;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,2;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10%;</li> </ul> <p>d) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej o symbolu 2. KDW.</p>
<b>1.KDD</b> (pow. 0,26 ha); <b>2.KDD</b> (pow. 0,47 ha); <b>3.KDD</b> (pow. 0,08 ha).	<p><b>Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.</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 budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.KDD: min. 12,0 m;</li> <li>- 2.KDD: min. 10,0 m;</li> <li>- 3.KDD: min. 10,0 m.</li> </ul>
<b>1.KDW</b> (pow. 0,22 ha); <b>2.KDW</b> (pow. 0,06 ha).	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.KDW: min. 8,0 m;</li> <li>- 2.KDW: min. 5,0 m.</li> </ul>
<b>1.KP</b> (pow. 0,33 ha).	<p><b>Tereny parkingów.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – parkingi.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</li><li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li><li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%;</li><li>d) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi o symbolu 2.KDD lub zjazdem z drogi Nr 1765N.</li></ul>
--	---

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

**§ 17.** 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 10%.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piecki.

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

Przewodniczący  
Tomasz Jasinowicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/352/18  
Rady Gminy Piecki  
z dnia 29 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia.**

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. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/352/18  
Rady Gminy Piecki  
z dnia 29 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Gminy Piecki określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Piecki wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Piecki, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.