



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 22 kwietnia 2020 r.

Poz. 1849

### UCHWAŁA NR XVII/113/20 RADY MIEJSKIEJ W PIENIĘŻNIE

z dnia 26 marca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 5/48 w obrębie Piotrowiec, gmina Pieniężno.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miejska w Pieniężnie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno, uchwalonego uchwałą Nr L/238/10 Rady Miejskiej w Pieniężnie z dnia 15 lipca 2010 r., **uchwała** co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 5/48 w obrębie Piotrowiec, gmina Pieniężno, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr VII/41/19 Rady Miejskiej w Pieniężnie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 5/48 w obrębie Piotrowiec, gmina Pieniężno.

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

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

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 14) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, 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) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: lokalizacja obiektu ujętego w ewidencji zabytków.

**§ 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 elementarnym.
- 3) Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
- 4) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12<sup>0</sup>.
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć.
- 6) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

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

3. Zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

4. Odprowadzenie ścieków należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków.

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

6. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja 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 przepisami odrębnymi.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania krajobrazu.

1. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych pręseł betonowych.

2. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3. Ponadto zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod PLB 280015), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

2. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW. Wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. 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.

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

1. W granicach planu zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, którego lokalizację wskazano na rysunku planu.

1) Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Nr rejestru/ decyzja
1	Kapliczka	Wieś Piotrowiec, działka o nr ew. 5/48	-----

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach ujętych w ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych.

#### § 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczególne niniejszej uchwały.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.

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

- a) minimalna powierzchnia działki: 1300m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
- c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 75 - 105 stopni.

#### § 10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez zjazd na drogę wojewódzką, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny jednak nie więcej niż 15 stanowisk postojowych;
- 2) w granicach działki budowlanej na terenie elementarnym o symbolu 1.MW ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15.

#### § 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

2. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. Obszary przestrzeni publicznych. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

#### § 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 14. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 15. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 4) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1. MW (pow. 0,29 ha).	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się funkcję oraz formę architektoniczną istniejącej zabudowy, zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji lokali socjalnych, pomocy społecznej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, obiektami pomocniczymi w tym gospodarczymi i garażowymi, zielenią urządzoną oraz niezbędnymi dojazdami i dojazdami do obiektów budowlanych;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1300 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;</p> <p>b)kolorystyka pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni;</p> <p>c)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>d)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h);</p> <p>e)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,7;</p> <p>g)teren biologicznie czynny: min. 30% powierzchni działki;</p> <p>h)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 6,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>.</p>

## Rozdział 3.

### Postanowienia końcowe

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

§ 18. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Pieniężna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Krzysztof Kisiel**



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVII/113/20  
Rady Miejskiej w Pieniężnie  
z dnia 26 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 5/48 w obrębie Piotrowiec, gmina Pieniężno.**

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 31.01.2020 r. do 21.02.2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.02.2020 r. W ustalonym terminie tj.: 06.03.2020 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293) nie ma zastosowania.



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVII/113/20  
Rady Miejskiej w Pieniężnie  
z dnia 26 marca 2020 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. 2020 r. poz. 293), Rada Miejska w Pieniężnie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Pieniężno wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Pieniężno, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.