

**U C H W A Ł A Nr XXIX/178/05****Rady Miejskiej Pięczęzna****z dnia 22 września 2005****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pięczęzna obejmującego obszar wsi Glebiska wraz z terenem pomiędzy wsią a brzegiem jeziora.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087/ – Rada Miejska Pięczęzna po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pięczęzna, uchwalonego przez Radę Miejską Pięczęzna uchwałą Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Glebiska w gminie Pięczęzna.

**D Z I A Ł I  
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

- 1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**
  - od strony północno-wschodniej po granicy pasa drogowego drogi powiatowej,
  - od strony wschodniej po granicy pasa drogi gruntowej ,
  - od strony południowej wzdłuż brzegu Jeziora oraz drogi leśnej,
  - od strony zachodniej wzdłuż granicy gminy,
2. Granice planu określa rysunek planu.

**§ 2**

- 1. Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
  - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
  - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3****Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy rozwojem turystyki pobytowej a funkcjami mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

## § 4

**Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granica i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8/ szczegółowe zasady podziału nieruchomości,
- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

## § 5

**Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” uchwalone przez Radę Miejską uchwałą Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
  - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania i użytkowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pieniężna,
- 8/ **podziale wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°,
- 10/ **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 13/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 14/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne.

## DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 6

**Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:**

- 1/ na terenie wsi jako dominującą ustala się funkcję zabudowy zagrodowej,
- 2/ wzdłuż drogi prowadzącej do jeziora ustala się funkcję zabudowy letniskowej i usługowej,
- 3/ utrzymuje się rolniczą funkcję znacznej części terenów .

#### § 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. **W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 9.**
5. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych.**
6. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
7. Zasady ustalania linii zabudowy określa § 20 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.

#### § 8

1. **Ustala się zakaz, lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, uwzględniając także warunki § 17.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą inwestycji realizujących cel publiczny w tym związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

#### § 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.

6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.

#### § 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać wielkości działek określonych w dziale III.

## ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

#### § 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
  - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej wsi Glebiska oraz regionu,
  - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
  - 4/ w części obszaru planu położonego w strefie konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia § 13,
  - 5/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz w całym obszarze planu.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych jak i wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych.
5. Ustala się zakaz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem tablic informacyjnych.

## ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

#### § 12

**Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu i wsi Glebiska:**

- 1/ historyczny układ zabudowy wsi o metryce średniowiecznej,

- 2/ zachowane obiekty z XIX i początku XX wieku,
- 3/ stanowisko archeologiczne,

#### § 13

1. **W obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach przedstawionych na rysunku.**
2. **W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej.**
  - 1/ w obrębie strefy zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami,
  - 2/ przy zagospodarowaniu terenów objętych strefą należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania, zaś w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania, formy dachu i materiałów, kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych. W zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.
  - 3/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,
  - 4/ na wszelkie prace w obrębie strefy należy uzyskać uzgodnienia Konserwatora Zabytków wydane zgodnie z przepisami szczegółowymi,
  - 5/ w trakcie prowadzenia prac ziemnych wprowadza się obowiązek nadzoru archeologicznego.

#### § 14

1. **Ustala się przebieg strefy ochrony krajobrazu.**
2. W strefie jak w ust. 1 wymaga się przestrzegania zasad ochrony krajobrazu przed różnymi formami zagrażającymi jego dysharmonii.
3. W strefie obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej nowej zabudowy.

#### § 15

1. **Ustala się strefę ochrony archeologicznej.**
2. Strefę jak w ust. 1 wprowadza się wokół istniejącego stanowiska archeologicznego związanego ze śladami osadnictwa.
3. Wszystkie działania w strefie jak w ust. 1 wymagają ustanowienia nadzoru archeologicznego oraz uzgodnień Konserwatora Zabytków.

#### § 16

1. **Ustala się ochronę istniejącego lasu oznaczonego na rysunku.**
2. Ochrona jak w ust. 1 wymaga szczególnego przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w § 33.
3. Obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.

#### § 17

1. **Cały obszar planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej, gdzie obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko - mazurskiego /Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 52, poz. 725 z dnia 22 kwietnia 2003 r./ a szczególnie zakazy § 2.**

2. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje zasada priorytetu ochrony przyrody w stosunku do innych działań, w tym w szczególności przestrzegania zakazów wynikających z aktualnie obowiązującego rozporządzenia wojewody.

#### § 18

1. **Ustala się na rysunku przebieg korytarzy ekologicznych.**
2. Korytarz ekologiczny pełni funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.
3. W obrębie korytarza ekologicznego należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
4. W obrębie korytarzy ekologicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.

### ROZDZIAŁ 4

#### W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### § 19

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:
  - 1/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu,  
pas drogowy – minimum 10 m,
  - 2/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne,  
pas drogowy dla KDpj1 min. 8 m, dla KDpj min. 6 m,
  - 3/ KDP – ciągi piesze wydzielone, pas – 3m.
3. Ustalane na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 4.
4. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 3, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
5. Wykonanie ciągów pieszych KDP nieokreślonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
6. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi na pasach ulic lokalnych i dojazdowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych.
7. **Ustala się przeznaczenie istniejących dróg leśnych oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2** na drogi wewnętrzne.
8. Na drodze KDW1 dopuszcza się w sezonie letnim ograniczony dojazd pojazdów obsługi kąpieliska US2.
9. Ustala się, że przy projektowaniu dróg lub ich modernizacji, należy określić sposób usytuowania sieci infrastruktury technicznej, niezależnie od terminu ich realizacji, uwzględniając ustalenia § 23.

#### § 20

1. **Ustala się podstawę do określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od granicy pasów drogowych, dla poszczególnych klas ulic:
  - 1/ ulica lokalna KDL – 10 m
  - 2/ ulica dojazdowa KDD – 6 m,
  - 3/ ciąg pieszo-jezdny KDpj1 – 6 m,
  - 4/ ciąg pieszo-jezdny KDpj – 4 m
2. W oparciu o ustalenia jak w ust. 1, określa się linie zabudowy w dziale III.

## § 21

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami i służą ograniczeniu dojazdów z drogi KDD.
3. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom, pod warunkiem nie naruszania innych ustaleń
4. Realizacja dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

## § 22

1. **Ustala się lokalizację parkingu publicznego, oznaczonego symbolem KDP1.**
2. **Ustala się lokalizację parkingu dla obsługi kąpieliska, oznaczonego symbolem KDP2.**
3. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.
4. W obrębie parkingu jak. w ust. 1 należy zapewnić lokalizację stacji transformatorowej jak na rysunku.

**ROZDZIAŁ 5****W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY**

## § 23

1. Ustala się konieczność wyposażenia wsi Glebiska w niezbędny system infrastruktury technicznej.
2. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
3. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium” oraz w niniejszym planie z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
4. Budowa poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winna być podporządkowana zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
5. Pasy drogowe są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej, z maksymalną ochroną pasa technicznego drogi KDL.
6. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą budowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.
7. Wzdłuż drogi powiatowej realizacja sieci infrastruktury technicznej, na które nie wyrazi zgody zarządca drogi, należy projektować poza pasem drogowym oraz poza systemem korzeniowym drzew.
8. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych dróg gminnych i systemu dróg dojazdowych, należy projektować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, a pozostałe części pasa drogowego na inne sieci.
9. W sytuacjach uzasadnionych warunkami zagospodarowania terenu dopuszcza się inne prowadzenie sieci infrastruktury, aniżeli w ust. 7 i 8, pod warunkiem, że będą one sytuowane równoległe do ustalonych linii rozgraniczeń i że nie zostanie naruszony interes prawny stron. Ustalenie dotyczy również urządzeń związanych z infrastrukturą.

## § 24

1. **Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie projektowany wodociąg, powiązany z ujęciem w Pieniężnie .**
2. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.
3. Uruchomienie wodociągu dopuszcza się jedynie w przypadku spełnienia ustaleń § 25.

## § 25

1. **Ustala się, że podstawowym wariantem odprowadzania ścieków sanitarnych,** będzie projektowany kolektor sanitarny, połączony z oczyszczalnią ścieków w Pieniężnie.
2. Ustala się jako rozwiązanie wariantowe realizację oczyszczalni lokalnej, która oczyszczone ścieki odprowadzać będzie do zlewni rzeki Wałszy.
3. Ustala się, że lokalizacja oczyszczalni jak w ust. 2, w północnej części obszaru planu, poza granicą zlewni jeziora Tafty, będzie zgodna z niniejszą uchwałą.
4. Jako działania tymczasowe, ustala się obowiązkowe objęcie całej istniejącej zabudowy wsi systemem wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych /indywidualnych lub grupowych/ opartych o zasady rozsączkowania oczyszczonych ścieków.
5. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
6. Na terenie zabudowy letniskowej, łącznie z usługową, wstrzymuje się realizację nowych obiektów, do czasu jednoczesnego wykonania sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, wg wariantu jak w ust. 1 lub ust. 2.
7. Na terenie istniejących budynków letniskowych w dniu przystąpienia do opracowania niniejszego planu, dopuszcza się w okresie do końca 2007 r. stosowanie przewoźnych szczelnych kabin sanitarnych.

## § 26

1. **Podstawą odprowadzania wód deszczowych** będą lokalne sieci kanalizacji deszczowej.
2. **Ciągi kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w separatory.**
3. W zabudowie należy stosować nawierzchnie ażurowe umożliwiające lokalną filtrację wód opadowych.

## § 27

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 23.
2. Nowe stacje nie uwzględnione w rysunku, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.

## § 28

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

## § 29

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miejską plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.



## DZIAŁ III

### PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

#### ROZDZIAŁ 1

##### STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

###### § 30

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
  - 2/ MNR – tereny zabudowy letniskowej,
  - 3/ MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 31 do 34.

###### § 31

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**
2. Adaptuje się zabudowę istniejącą z możliwością jej uzupełnienia na działkach min. 600 m<sup>2</sup>
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe funkcje usługowe.
4. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się drobne funkcje handlowe, usług rzemieślniczych i małej gastronomii, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów :
  - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto 0,6,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 35 %,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do stanu istniejącego i uwzględnieniu § 20,
  - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
  - 6/ dachy symetryczne, wysokie o pochyleniu 35° do 40°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni.
6. Uzbrojenie terenu wg zasad określonych w dziale II, rozdział 5.

###### § 32

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR1 na zabudowę letniskową.**
2. Ustala się powierzchnię działek na około 600 m<sup>2</sup> i adaptację istniejącego podziału działek.
3. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się inne funkcje turystyczne pod warunkiem, że zabudowa będzie skalą i charakterem zbliżona do zabudowy letniskowej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów :
  - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto 0,4,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 25 %,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej 60 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy od strony KDD 6 m, pozostałe wg obowiązujących norm,
  - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
  - 6/ dachy symetryczne, wysokie o nachyleniu 30° do 40°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni.
5. Uzbrojenie terenu wg zasad określonych w dziale II, rozdział 5.
6. Do czasu podłączenia terenów jak w ust. 1 do systemu kanalizacji zbiorczej, obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń §§ 24 i 25.

## § 33

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR2 na zabudowę lotniskową.**
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją 10 %.
3. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się inne funkcje turystyczne pod warunkiem, że zabudowa będzie skalą i charakterem zbliżona do zabudowy lotniskowej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów :
  - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto 0,3,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 20 %,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej 70 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy od strony KDD i KDpj1 – 6 m, pozostałe wg obowiązujących norm, ze szczególnym uwzględnieniem odległości zabudowy od lasu ze względu na stopień palności dachu i ścian budynku,
  - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
  - 6/ dachy symetryczne, wysokie o nachyleniu 30° do 40°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni.
5. Do czasu podłączenia terenów jak w ust. 1 do systemu kanalizacji zbiorczej, wyłącza się je z realizacji wszelkiej zabudowy oraz innych form użytkowania rekreacyjnego.
6. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.

## § 34

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU na zabudowę mieszkaniową – usługową.**
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością modernizacji i niezbędną rozbudową w ramach budynków dwukondygnacyjnych w tym poddasze użytkowe.

**ROZDZIAŁ 2****STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

## § 35

1. **Strefę zabudowy usługowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ U – tereny zabudowy usługowej,
  - 2/ US – tereny sportu i rekreacji,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 36 do 39.

## § 36

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U1 na zabudowę usługową.**
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością modernizacji.

## § 37

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U2 na zabudowę usługową.**
2. Teren jak w ust. 1 przeznaczony jest dla funkcji handlowo – gastronomicznych z możliwością realizacji bazy noclegowej.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów :
  - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto 0,8,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 50 %,

- 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy od strony KDD 6 m, od strony terenu MNR2 – 12 m, pozostałe wg obowiązujących norm,
  - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - 6/ dachy symetryczne, wysokie o spadku 30° - 40°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni.
4. Realizację zabudowy na terenach jak w ust. 1, należy poprzedzić opracowaniem koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, określającej podział wewnętrzny funkcji usługowych i noclegowych.
  5. Do czasu podłączenia terenów jak w ust. 1 do systemu kanalizacji zbiorczej, wyłącza się je z wszelkich form zainwestowania.
  6. Uzbrojenie terenu wg zasad określonych w dziale II, rozdział 5.
  7. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów informacyjno-reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

#### § 38

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US1 na teren sportu i rekreacji.**
2. Teren jak w ust. 1 przeznaczony jest dla funkcji boisk sportowych.
3. Rodzaj urządzeń sportowych uzależnia się od programu przedsięwzięcia z uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi standardami.
4. Na terenie jak w ust. 1 nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy.

#### § 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US2 na teren kąpieliska.**
2. Na 10% terenu jak w ust. 1 dopuszcza się uzupełniająco funkcje usługowo – gastronomiczne.
3. Dla funkcji jak w ust. 2 dopuszcza się wprowadzenie zabudowy parterowej z dachami symetrycznymi 15° do 20°, pokrycie w kolorze odcieni czerwieni.
4. Do czasu podłączenia terenów jak w ust. 1 do systemu kanalizacji zbiorczej, warunkiem użytkowania terenu są obiekty sezonowe nie produkujące ścieków oraz szczelne przewoźne kabiny sanitarne.
5. Rodzaj urządzeń sportowych uzależnia się od programu przedsięwzięcia z uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi standardami.

### ROZDZIAŁ 3

#### STREFA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

#### § 40

1. **Strefę użytkowania rolniczego** tworzą następujące tereny :
  - 1/ RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - 2/ R – tereny rolnicze
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 41 do 43

#### § 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem RM na zabudowę zagrodową.**
2. Na terenach jak w ust. 1 adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Dopuszcza się uzupełniająco realizacją dodatkowych budynków jednorodzinnych lub wprowadzenie funkcji usługowej pod warunkiem dostosowania zabudowy do charakteru zabudowy zagrodowej.
4. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 13.

## § 42

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R 1 na tereny rolne.**
2. **Tereny jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji.**
3. Dopuszcza się realizację nowych zagród, w obszarach jak w ust. 1 na następujących warunkach:
  - 1/ dla gospodarstw rolnych przy powierzchni areału minimum 5 ha
  - 2/ dla gospodarstw ogrodniczych przy powierzchni areału minimum 2ha
4. Dopuszcza się wykorzystanie zagród jak w ust. 3 w celach agroturystycznych.
5. Z lokalizacji nowych zagród wyłącza się tereny korytarzy ekologicznych.
6. Wysokość zabudowy i charakter dachów jak w historycznej części zabudowy zagrodowej na terenach RM.
7. Na terenach jak w ust. 1 obejmuje się ochroną istniejącą zieleń śródpolną i dopuszcza się jej uzupełnienie.
8. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację oczek wodnych, bez prawa wykonywania stawów rybnych dla celów produkcyjnych.

## § 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R2 na tereny rolne dla potrzeb produkcji roślinnej.**
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy
3. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje ustalenia § 42 ust. 7 i 8.

**ROZDZIAŁ 4****STREFA ZIELENI I WÓD**

## § 44

1. **Strefę zieleni i wód** tworzą następujące tereny :
  - 1/ ZL – lasy,
  - 2/ ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - 3/ ZN – tereny zieleni chronionej,
  - 4/ WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 45 do 50.

## § 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZL na lasy.**
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów leśnych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.
3. Wydzieloną część stanowią lasy wodochronne.
4. Oznaczone na rysunku planu zalesienia, do czasu nasadzeń mają charakter gruntów rolnych, dla których obowiązują ustalenia § 43.

## § 46

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP1 na zieleń urządzoną z rekreacją.**
2. Teren jak w ust. 1 przeznacza się na funkcja rekreacyjne ogólnodostępne.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowych bezkubaturowych.
4. Przy projektowaniu zieleni należy maksymalnie uwzględnić gatunki drzew i krzewów zgodnych z roślinnością naturalną występującą na danym siedlisku.

5. Na właściciela terenów jak w ust. 1 nakłada się obowiązek zagospodarowania i utrzymania zieleni.
6. Na całym obszarze obowiązują ustalenia § 18, w tym zakaz realizacji ogrodzeń.
7. Adaptuje się istniejące stawy WS bez prawa realizacji następnych.

#### § 47

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP3 na zieleni urządzoną.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się w rejonie zabudowy wsi.
3. Ustala się ochronę terenów jak w ust. 1 jako elementów systemu przyrodniczego wsi.
4. Teren wzdłuż drogi lokalnej stanowi dodatkowo izolację zabudowy wsi od tej drogi.
5. Przy nasadzeniach należy maksymalnie uwzględnić gatunki drzew i krzewów zgodnych z roślinnością naturalną występującą na danym siedlisku.

#### § 48

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP4 na zieleni izolacyjną.**
2. **Tereny jak w ust. 1** stanowią ochronę terenów MNR2, ZP1 i U2 od zanieczyszczeń i uciążliwości parkingu KDP1.
3. Zasadzenia należy ściśle dostosować do ustalonej funkcji zieleni izolacyjnej.

#### § 49

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na zieleni chronioną.**
2. Ustala się, że zieleni chronioną stanowią mokradła oznaczone symbolem ZN1 oraz łąki na gruntach organicznych oznaczone symbolem ZN2.
3. Na całym terenie, jak w ust. 1, obowiązuje zakaz zalesiania oraz wprowadzania wszelkich zanieczyszczeń i realizacji ogrodzeń.
4. Tereny ZN1 należy zachować w stanie naturalnym.

#### § 50

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Tereny jak w ust. 1 stanowią liczne stawy, rowy oraz jezioro Tafty.
3. Obowiązuje ścisła ochrona czystości wody dla uzyskania minimum II klasy.
4. Obowiązuje całkowity zakaz odprowadzania wszelkich zanieczyszczeń.
5. Zanieczyszczone wody opadowe wymagają realizacji separatorów.
6. Wzdłuż linii brzegowej obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m swobodnego dojścia do wód jeziora.

### DZIAŁ IV

#### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 51

Stwierdza się, że z dniem 1 stycznia 2003 r. dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pieniężno, którym był objęty obszar planu, stracił ważność na mocy prawa.

#### § 52

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1/ wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu 1 stycznia 2004 r. nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%,
- 2/ inne tereny – 0%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością gminy Pieniężno lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty pobierane są jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

#### § 53

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu /Dz. U. z 2004 r., Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów klasyfikowanych, wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - MN – zabudowa jednorodzinna.
- 2/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi:
  - MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 3/ W grupie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem:
  - MNR – zabudowa letniskowa,
  - US – tereny sportu i rekreacji.
- 4/ W grupie tereny zabudowy zagrodowej:
  - RM – zabudowa zagrodowa,
- 5/ Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.

#### § 54

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

#### § 55

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**Bogdan Szewczyk**