



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 1 grudnia 2016 r.

Poz. 4809

### UCHWAŁA NR XX/139/16 RADY GMINY PIECKI

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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 2016, poz. 446 z późn. zm.) Rada Gminy Piecki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie 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 1.**

#### **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, 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 rysunku 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 2.

### 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
<b>RM.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b></p> <p>1) zabudowę zagrodową składającą się maksymalnie z 3 wolnostojących budynków należy kształtować w formie prostokątnego podwórza o proporcjach typowych dla mazurskiej zabudowy siedliskowej,</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p>

	<p>jednak nie więcej niż 10 m,</p> <p>3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40o do 45o, kryte dachówką ceramiczną,</p> <p>4) kolorystyka dachów: kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,10 do 0,60,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu elementarnego: 0,40,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,</p> <p>8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej.</p>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej (chronionej)</b></p> <p>1) cały teren należy utrzymać w dotychczasowym ekstensywnym użytkowaniu, tj. jako użytki zielone,</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy,</p> <p>3) obowiązuje zakaz grodzenia,</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia,</p> <p>5) część terenu elementarnego położona jest zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w strefie ochronnej jeziora Białego i rzeki Golanki.</p>
<b>ZL.01</b> <b>ZL.02</b>	<p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy,</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia,</p> <p>3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.</p>

### **Rozdział 3.** **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%.

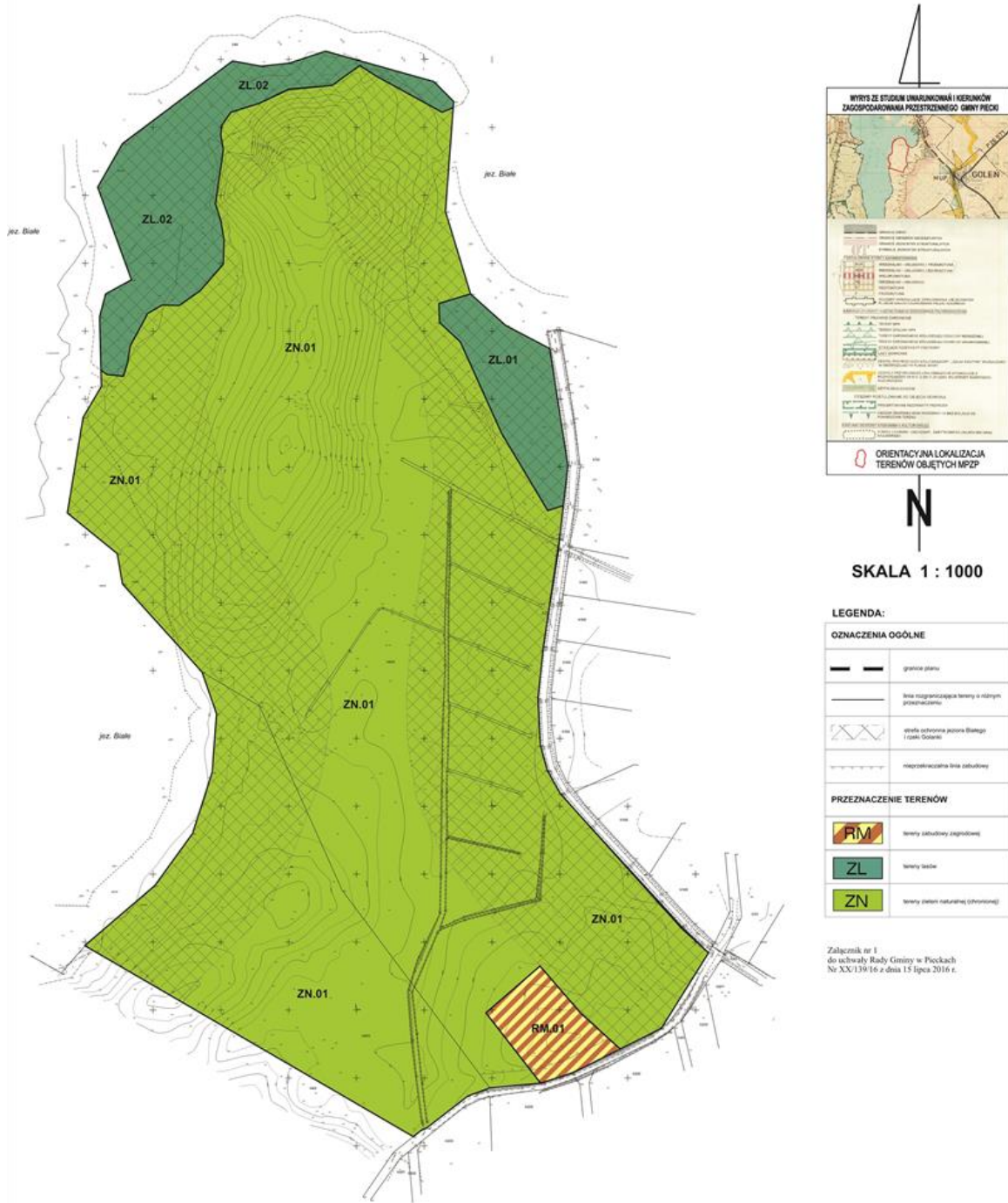
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący  
Tomasz Jasinowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/139/16  
 Rady Gminy Piecki  
 z dnia 15 lipca 2016 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GOLEŃ W GMINIE PIECKI**



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA  
 TERENÓW OBJĘTYCH MPZP

N

SKALA 1 : 1000

**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granicz planu
	linia rozgraniczająca tereny w różnym przeznaczeniu
	obszar ochrony pasowa Białego Jezaka (Obszar)
	hipotezytyczna linia zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	tereny zabudowy zagrodowej (RM)
	tereny leśne (ZL)
	tereny obszaru naturalnego (ochronnego) (ZN)

Załącznik nr 1  
 do uchwały Rady Gminy w Pieckach  
 Nr XX/139/16 z dnia 15 lipca 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/139/16  
Rady Gminy Piecki  
z dnia 15 lipca 2016 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBREBIE GEODEZYJNYM GOLEŃ W GMINIE PIECKI**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uzasadnienie
1	2016-07-08	<i>Stowarzyszenie na Rzecz Utworzenia i Ochrony Mazurskiego Parku Narodowego</i>	Sprzeciw wobec możliwości jakiegokolwiek zabudowy w granicach planu z uwagi na naruszenie przepisów w sprawie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Rzeki Babant i Jezioro Białe, a zwłaszcza zakaz niszczenia obiektu i zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi (w sensie fizjograficznym).	cały obszar planu	Tereny zabudowy zagrodowej (RM), zieleni naturalnej (ZN) i zieleni leśnej (ZL)	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak podstaw prawnych do uznania, że wymienione zakazy wynikające z przepisów dotyczących zespołów przyrodniczo – krajobrazowych mogą być naruszone. Przytoczyć w tym miejscu należy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (II OSK 169/09) z dnia 13 kwietnia 2010 r. podtrzymujący wykładnię Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 952/08). Zakazy te nie mogą być utożsamiane z zakazem wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją obiektu budowlanego. O uszkodzeniu lub przekształcaniu obszaru bądź o zniekształcaniu terenu można mówić w przypadku takich prac jak: niwelacja wzgórza, wykopanie stawu, zmiana biegu rzeki, wycięcie lasu. Nie można natomiast kwalifikować jako uszkodzenia lub przekształcenia obszaru oraz zniekształcenia terenu prac służących do realizacji obiektu budowlanego, takich jak wykopy pod fundamenty. Zatem za nieuzasadniony uznać należy pogląd, że realizacja zabudowy zagrodowej, spowoduje zmianę sposobu użytkowania ziemi.
2	2016-07-08		Negatywne oddziaływanie wprowadzenia budownictwa (na półwyspie we wschodniej części jeziora Białego) na środowisko przyrodnicze obszaru Natura 2000 – Puszcza Piska (PLB280008) i obszaru Natura 2000 – Ostoja Piska (PLH	cały obszar planu	Tereny zabudowy zagrodowej (RM), zieleni naturalnej (ZN) i zieleni leśnej (ZL)	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Kwestie ochrony obszarów Natura 2000 zostały w projekcie planu uwzględnione, czego dowodem jest uzgodnienie projektu planu przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Możliwości oddziaływania projektowanej zabudowy i zagospodarowania

		280048) w związku z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.					terenu (należy podkreślić, że na obszarze prawie 25 ha dopuszcza się lokalizację tylko jednego siedliska) były szczegółowo analizowane w <i>Raporcie oddziaływania na środowisko inwestycji polegającej na budowie siedliska na działkach 83/15 i 83/16 w obrębie Goleń, gm. Piecki na etapie koncepcji architektonicznej</i> Ustalenia planu dopuszczają lokalizację tylko 1 siedliska. W pozostałej części plan ustala ochronę obszaru poprzez wprowadzenie zieleni naturalnej (chronionej) i zieleni leśnej. Oznacza to możliwość tylko ekstensywnego zagospodarowania obszaru (łąki i pastwiska), co niewątpliwie korzystnie wpłynie na cele ochrony obszarów Natura 2000. Należy również podkreślić, że pozwoli to na wyeliminowanie incydentów wandalizmu (pojazdy terenowe) obserwowanych na przedmiotowym terenie i terenach sąsiednich.
3	2016-07-08	Zagrożenia jakie projektowana zabudowa będzie niosła dla noclegowiska żurawi na sąsiednich działkach w strefie przybrzeżnej z jeziorem Białym oraz dla jedyne go w rejonie Mazur biotopu kulika wielkiego, a także miejsc przelotu i żerowania gęsi zbożowej i gęsi gęgawej.	cały obszar planu	Tereny zabudowy zagrodowej (RM), zieleni naturalnej (ZN) i zieleni leśnej (ZL)	niewzględniona	niewzględniona	Poprzez wprowadzenie w ustaleniach planu (na rysunku również) stref ochronnych od brzegów jeziora Białego oraz od rzeki Giłwy zminimalizowano możliwość oddziaływania przyszłej zabudowy zagrodowej na strefę przybrzeżną. Podkreślić należy, że w wyznaczonej strefie ochronnej nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych. Zatem dopiero w wyniku uchwalenia planu wprowadzona zostanie faktyczna ochrona 1,2 km brzegu jeziora Białego oraz terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Rozwiązanie takie można uznać za modelowe z punktu widzenia ochrony gatunkowej wymienionych ptaków.
4	2016-07-08	Negatywny wpływ budownictwa na biotopy gatunków stwierdzonych na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej przez Stowarzyszenie (we współpracy z naukowcami	cały obszar planu	Tereny zabudowy zagrodowej (RM), zieleni naturalnej (ZN) i zieleni leśnej (ZL)	niewzględniona	niewzględniona	W trakcie prac nad przygotowaniem projektu planu wykorzystano wszystkie istniejące do tej pory opracowania oraz raporty oddziaływania na środowisko. Nie negując kwestii występowania w granicach lub

			UWM w Olsztynie), w tym w szczególności: derkacza, orlika krzykliwego, kani czarnej, błotniaka stawowego, błotniaka zbożowego oraz bielika.					w sąsiedztwie obszaru objętego planem chronionych gatunków ptaków należy podkreślić, że to właśnie ustalenia planu wprowadzają faktyczną ochronę obszaru, ustalając przeznaczenie zieleni naturalnej (chronionej) i zieleni leśnej, a jedynie na niewielkim fragmencie (ok. 1% powierzchni), położonym przy drodze gminnej terenu zabudowy zagrodowej. W ten sposób właściciel terenu (rolnik) uzyska możliwość wybudowania siedliska, prowadzenia ekstensywnej działalności rolniczej oraz ochrony swoich gruntów przed wandalizmem.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/139/16  
Rady Gminy Piecki  
z dnia 15 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w obrębie Goleń w gminie Piecki .

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w sposób następujący:

Zadanie	Sposób i termin realizacji	Źródła finansowania
Na terenie objętym planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej		