

Uchwała Nr .../.../...

**Rady Gminy Piecki
z dnia 2025 roku**

w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenów zabudowy rekreacyjnej na południe od ul. Leśnej i przy jeziorze Wągiel w obrębie Piecki, gmina Piecki.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z w związku z art. 37ea i 37ec i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Piecki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

Stwierdzono, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki”, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Piecki nr XXXIX/245/22 z dnia 28.01.2022 r uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenów zabudowy rekreacyjnej na południe od ul. Leśnej i przy jeziorze Wągiel w obrębie Piecki, gmina Piecki.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej planem, obejmuje dwa odrębne tereny których granice zostały wyznaczone na załącznikach nr 1a i 1b do niniejszej uchwały o łącznej powierzchni 15,8244 m².

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załączniki nr 1a i 1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach II - IX;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 10.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku rekreacyjnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny służący celom rekreacyjnym przystosowany do pobytu sezonowego lub całorocznego.
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **dachu stromy o symetrycznych katach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 7) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale VI - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń;

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **2** tereny wyznaczone w części graficznej planu w załącznikach 1a i 1b. Liniami rozgraniczającymi wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczono symbolem literowym **ML**;
- 2) tereny drogi lokalnej publicznej oznaczono symbolami **KDL**;
- 3) tereny drogi dojazdowej publicznej oznaczono symbolami **KDD**;
- 4) tereny drogi wewnętrznej oznaczono symbolami **KR**;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczono symbolem **ZN**;
- 6) tereny zieleni leśnej oznaczono symbolem **L**;

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku - tereny oznaczone symbolem **ML** obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

- 4) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach **Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Zachód**, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
2. Ostoja specjalnej Ochrony "Natura 2000" Puszcza Piska 280008.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowowydzielonych działek w granicach terenu objętego opracowaniem: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowowydzielanych działek: 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów oraz na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.

Nie ustala się.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga powiatowa znajdująca się częściowo w granicach planu w przypadku terenu na załączniku 1a i publiczna droga gminna znajdująca się poza granicami planu w przypadku terenu na załączniku 1b.
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków rekreacyjnych: 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych przepisami odrębnymi;
 - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz:
 - 1) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 15.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach

rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Dla terenów **1ML - 3ML** oznaczonych w części graficznej ZPI na załączniku 1a, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy rekreacyjnej sezonowej lub całorocznej. Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,20;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 plus poddasze użytkowe;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku rekreacyjnego i turystycznego: 8,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - 8) ustala się maksymalnie: jeden budynek związany z przeznaczeniem podstawowym na jednej działce budowlanej i jeden budynek gospodarczo-garażowy
 - 9) postuluje się wykorzystanie tradycyjnych materiałów na elewacjach takich jak: cegła, drewno, kamień, tynk w stonowanych kolorach z wyłączeniem kolorów pastelowych.
 - 10) postuluje się wykorzystanie tradycyjnych detali architektonicznych do kształtowania architektury, takich jak: werandy, ganki, lukarny, wykusze, okiennice itd.
 - 11) ustala się pokrycie dla dachu: dachówka ceglana lub betonowa, blachodachówka z wyłączeniem blach na rąbek. Pokrycie dachu w odcieniach czerwieni.
3. geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 17.

Dla terenów **4ML - 6ML** oznaczonych w części graficznej ZPI na załączniku graficznym 1b, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy rekreacyjnej sezonowej lub całorocznej. Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,20;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe;
- c) dla budynku rekreacyjnego i turystycznego: 8,0 m,
- d) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- 7) ustala się maksymalnie: dwa budynki związane z przeznaczeniem podstawowym na jednej działce budowlanej i dwa budynki gospodarczo-garażowe
- 8) ustala się pokrycie dla dachu w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.
3. geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§18.

Dla terenu **1KDL; 2KDL** oznaczonej w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych i poszerzeń.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§19.

Dla terenu **1KDD** oznaczonej w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§20.

Dla terenu **1KR - 3KR** oznaczonej w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§20.

Dla terenu **1KPP** oznaczonej w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

6. Przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszego o minimalnej szerokości 2 m;
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§21.

Dla terenu **1ZN – 3ZN** oznaczonej w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§22.

Dla terenu **1L – 2L** oznaczonej w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni leśnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej, nakaz prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§23.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Piecki

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202 r., poz. 1130 z późn. zm.).

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

1) Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora prywatnego, posiadającego na własność oraz zarządzającego terenem objętym ZPI.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta Gminy Piecki, Rada Gminy w Pieckach podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenów zabudowy rekreacyjnej na południe od ul. Leśnej i przy jeziorze Wągiel w obrębie Piecki, gmina Piecki.**

(Uchwała Nr Rady Gminy Piecki z dnia).

2) Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, tereny położone są w obrębie Piecki w terenach niezabudowanych, blisko istniejących budynków miejscowości Piecki.

Teren obecnie jest niezabudowany pozostaje w użytkowaniu rolnym.

W projekcie ZPI przewiduje objęcie opracowaniem w/w terenów przeznaczonych na cele zabudowy rekreacyjnej, terenów zieleni naturalnej i leśnej oraz dróg publicznych i dróg wewnętrznych, które obsługują działki objęte opracowaniem.

Rozwiązania przyjęte w Zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki - w Studium dla tych terenów przewiduje: Tereny przeznaczone do zainwestowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z funkcją R - rekreacyjna.

2. Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

3. W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym ZPI zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Piecki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

4. Wójt Gminy Piecki, jako organ sporządzający projekt ZPI zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

5. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: przedmiotowy ZPI jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy w Pieckach podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie przyjęcia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Teren objęty ZPI stanowi w całości własność prywatną, jest w części uzbrojony.. W sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa i energia elektryczna. Obsługa komunikacyjna terenu ZPI następuje poprzez drogi wewnętrzne do drogi gminnej KDD i do drogi powiatowej (poza granicami ZPI).

W granicach ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

2) W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr , w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Piecki następujących elementów:

a) Przekazanie działki pod poszerzenie dróg KDL oraz przekazanie działki pod drogę z placen nawrotowym i parkingami 1KDD.

b) Koszty sporządzenia ZPI oraz umowy urbanistycznej;

c) Koszty sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko dla ZPI.

Wobec powyższego teren objęty ZPI posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane ZPI, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Przewodniczący

Rady Gminy w Pieckach