

Uchwała Nr XLVI/297/2021

Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 października 2021 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie Dębnik dla działki nr 40/10

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie Dębnik dla działki nr 40/10, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXIV/170/2020 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie Dębnik dla działki o nr 40/10.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia wymaganego przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) strefy ochrony archeologicznej,
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

4. Oznaczenia i informacje na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 205 "Subzbiornik Warmia"

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,

- 5) krajobrazu kulturowego,
- 6) krajobrazów priorytetowych.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
 - 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
 - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 - 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie.
 - 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku, elementów konstrukcji wspornych paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń.
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 7) dach płaski – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych do przekroju poziomego budynku mniejszym niż 12° .
 - 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu sobolem:
 - 1) PF – na cele zabudowy produkcji energii z odnawialnych źródeł energii opartych na promieniowaniu słonecznym,
 - 2) R – na cele rolnicze.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy w tym konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
4. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.
5. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz innych obiektów kubaturowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody.
2. W granicach planu tereny oznaczone jako PF wyznaczone są jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
 - 1) elektrowni wiatrowych,
 - 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
6. Część obszarów w granicach planu położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §14 ust 1 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych a także ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego
7. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych o nr ew.: o nr ew.: AZP 18-67/14, w formie strefy ochrony archeologicznej. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

1. Teren **zabudowy produkcji energii z odnawialnych źródeł energii opartych na promieniowaniu słonecznym**, oznaczone symbolem: **1PF**.
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji energii z odnawialnych źródeł energii opartych na promieniowaniu słonecznym.
 - 2) Tereny PF stanowią obszary pod budowę ogniw/paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną. Oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamej z granicami terenu elementarnego.

- 3) Oddziaływanie instalacji fotowoltaicznych nie może wykraczać poza teren oznaczony symbolem PF.
 - 4) Ustala się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) Ustala się zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych nie związanych z przeznaczeniem terenu i obsługą farmy fotowoltaicznej.
 - 6) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu w sposób nie naruszający przepisów odrębnych,
 - b) obsługi komunikacji w tym: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ogrodzeń.
 - 7) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się.
 - 8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7.
 - 9) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%.
 - 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%.
 - 11) Wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,5 m.
 - 12) Zadania zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-25° lub dachów płaskich.
 - 13) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.
 - 14) Minimalna nowo wydzielana działka budowlana pod zabudowę produkcji energii – farmy fotowoltaicznej: min. 2000 m².
2. Teren **rolniczy**, oznaczone symbolem: **1R**.
- 1) Przeznaczenie: teren rolniczy.
 - 2) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów do nieruchomości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną wojewódzką zlokalizowaną poza granicami planu a bezpośrednio przyległą do jego obszaru.
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jedną działkę budowlaną pod zabudowę produkcji energii z odnawialnych źródeł energii opartych na promieniowaniu słonecznym. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
 - 3) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed nadmiernym spływem wód opadowych i roztopowych.
 - 5) Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Dopuszcza się roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nN i urządzeń elektroenergetycznych w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu.
 - 7) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 8) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.

- 9) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
 - b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
 - c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W granicach planu nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia"

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.