

## URZĄD MIEJSKI W PISZU

ul. Gustawa Gizewiusza 5

1 2 - 2 0 0 P I S Z

tel. (87) 423-52-10, fax 423-54-29

woj. warmińsko-mazurskie

ZPN. 6727.14.2017.TP

Pisz, dnia 14.03.2017 r.

### WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Urząd Miejski w Piszku stwierdza, że działki o nr geodezyjnych 3/1, 431/57, 432/1, 432/4 położone w obrębie Pisz 1, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/139/15 Rady Miejskiej w Piszku z dnia 15 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miasta Pisz i w obrębie Jagodne w sąsiedztwie rzeki Pisy i dróg krajowych Nr 58 ( ul. Mecenasa Andrzeja Stefana Mireckiego i ul. Kwiatowa) oraz Nr 63 (ul. Warszawska) ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego poz. 4389 z dnia 2 grudnia 2015 r. znajdują się:

- działka o nr geodezyjnym 3/1 częściowo w obszarach oznaczonych symbolami: 10.WS, 11.WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz częściowo poza opracowaniem ww. planu,
- działka o nr geodezyjnym 431/57 częściowo w obszarach oznaczonych symbolami: 09.ZP/US - teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, 12.U - teren zabudowy usługowej oraz częściowo poza opracowaniem ww. planu,
- działki o nr geodezyjnych 432/1, 431/4 w obszarze oznaczonym symbolem 12.U - teren zabudowy usługowej.

#### I. Definicje terminów

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa powyżej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich elementów, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej niż 1,5m (nie dopuszcza się przekroczenia wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi krajowej); nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nagrobków oraz ścian podziemnych budynku;
- 6) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe lub tablicę reklamową, o powierzchni eksponującej reklamę nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnienie na nośniki reklamowe wolno stojące i nośniki reklamowe na budynkach;
- 8) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m<sup>2</sup>;
- 9) **tymczasowym obiekcie usługowo-handlowym** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 10) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia planu;
- 12) **funkcjach usługowych (usługach)** - należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, usługi obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz produkcyjna typu zakład kamieniarski i inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również niepowodująca powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 13) **funkcjach obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnie, serwis i warsztat samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia mniejszym niż 10 stopni;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

## II. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.U:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
  - a) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji,
  - b) dopuszcza się targowisko miejskie,
  - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w części VII ust.3 pkt 5 wypisu,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w części XI ust. 6 wypisu;
- e) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie mniej niż 4m od granicy planu oraz terenu oznaczonego jako 09.ZP/US i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako 019.KDX,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,5,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
  - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,00 m ( do 3 kondygnacji nadziemnych)
  - g) poziom posadzki parteru : dla nowej zabudowy nie więcej niż 0,8m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku,
  - h) geometria dachu:
    - jedno-, dwu- lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie,
    - kąt nachylenia połaci: 10<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - i) zasady podziału:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu,
  - j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd do terenu: bezpośrednio z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania lub z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania - poprzez teren o symbolu 09.ZP/US;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w części XI ust. 5 wypisu;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.ZP/US**:

1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;

a) dopuszcza się zagospodarowanie oraz tymczasowe obiekty budowlane związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. małą architekturę, pomniki, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, skatepark, plac zabaw, boiska sportowe, pawilony handlowe itp., za wyjątkiem terenu znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w części VIII ust. 3 wypisu,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w części XI ust. 6; za wyjątkiem terenu znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w części VIII ust. 3 wypisu,

c) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi, za wyjątkiem terenu znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w części VIII ust. 3 wypisu,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni terenu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,1,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni terenu,

e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5m,

g) poziom posadzki parteru: nie dotyczy,

h) geometria dachu: dowolna,

i) zasady podziału: powierzchnia działki nie mniej niż 5000,0 m<sup>2</sup>,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie ustala się,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z przyległych terenów znajdujących się poza granicą opracowania planu oraz z terenu oznaczonego jako 12.U;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie obowiązuje zachowanie dostępu publicznego,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w części VIII ust. 3 wypisu.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.WS, 11.WS**:

1) Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych ;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla terenu oznaczonego symbolem 11.WS dopuszcza się realizację stopnia wodnego, służącego gospodarce wodnej, stabilizującego poziom rzeki Pisy w obrębie miasta Pisz oraz innych urządzeń wodnych;

c) dla terenu oznaczonego symbolem 11.WS dopuszcza się budowę kładki pieszej nad rzeką Pisą

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenów z przyległych terenów;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

### III. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych ustala się:

1) zakaz sytuowania nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskiej,

2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz),

3) na terenach o symbolach MN i MU zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem tymczasowych nośników reklamowych remontowo-budowlanych, zawieszonych na czas prowadzonych prac,

4) na terenach o symbolach MN i MU dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na następujących zasadach:

a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m<sup>2</sup>, mierzone po obrysie zewnętrznym, nie więcej niż jeden nośnik na działce, powierzchnia szyldu nie może być większa niż 0,6 m<sup>2</sup>,

b) nośnik reklamowy może być mocowany jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób niezmieniający lub niezakrywający detalu architektonicznego oraz okien,

- c) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek;
- 5) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, wolno stojących i wbudowanych.
- 2. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:**
- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
  - 2) zakaz budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg publicznych;
  - 3) kolorystyka pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
  - 4) na terenach o symbolach MN i MU nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceglopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
  - 5) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz innym pracom budowlanym;
  - 6) dopuszcza się obiekty małej architektury.

#### **IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie objętym planem występują formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony przyrody:
  - 1) część terenu objętego planem położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, gdzie obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) część terenu objęta planem położona jest na obszarze Natura 2000 „Puszcza Piska” PLB280008, gdzie obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych.
2. Dla obszaru planu należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych.
3. Istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na poniższych zasadach:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem UO/US jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Część obszaru objętego planem objęta jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.), na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach KL.WKZ 534/75/D/80 z dnia 14 marca 1980 r., wpisującej część układu urbanistycznego Pisma do rejestru zabytków pod nr rejestru A-471.
2. Przy realizacji inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej zastosowanie mają właściwe przepisy dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.
3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

#### **VI. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną, którymi są:

- 1) tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDL, KDD,
  - 2) teren cmentarza oznaczony jako ZC,
  - 3) teren zieleni urządzonej oznaczony jako ZP,
- zasady zagospodarowania, na terenach wymienionych powyżej, określone są w ustaleniach szczegółowych.

#### **VII. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zostały określone w części II wypisu.
2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
  - 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów oraz obiektów tymczasowych, związanych z funkcjonowaniem cmentarzy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nośników reklamowych i wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej, nagrobków oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:**

1) na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek, niż przewidują ustalenia szczegółowe planu, na poprawę warunków zagospodarowania lub na wydzielenie lub poszerzenie drogi;

4) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu, o minimalnej szerokości 6m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;

6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

#### **VIII. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Obszar planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 „Sandr Kurpie”. Ustala się zagospodarowanie uwzględniające potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, robót lub innych czynności, które mogą spowodować zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

3. Wzdłuż rzeki Pisy, na terenie miasta Pisz występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **IX. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

#### **X. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:**

1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;

2) rozbudowa budynków istniejących nieprzekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu;

3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i przebudowie bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;

4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;

5) dopuszcza się nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków z dachami płaskimi (stropodachami) o kondygnację poddasza użytkowego.

2. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przez teren objęty planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15kV oznaczona na rysunku planu. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14 m, po 7 m w każdą stronę od osi słupów.

5. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy od istniejącego i projektowanego cmentarza o szerokości 50 m od granicy cmentarza, w której obowiązują zasady lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

6. Na terenach w sąsiedztwie drogi krajowej, mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi. Dla zagospodarowania w strefie oddziaływania drogi ustala się:

- 1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 2) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których powinno się uwzględnić zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

## **XI. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne oraz ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 58 i 63;
- 2) drogi klasy L – lokalne, oznaczone symbolami KDL;
- 3) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami KDD.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW oraz dojazdy wyznaczone zgodnie z ustaleniami w części VII ust.3 pkt 5 wypisu.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) lokalizację chodników;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych (za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej);
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej);
- 5) lokalizację miejsc postojowych;
- 6) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, z zastosowaniem właściwych przepisów dotyczących dróg publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
  - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
  - d) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych i przemysłowych innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
  - e) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) z obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup>.

6. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg (za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej), ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych,

- b) w pasach określonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) na terenach oznaczonych jako ZP, ZC, ZD, ZL, WS oraz na pozostałych terenach w zakresie niezbędnym do wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi krajowej dopuszcza się wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.
- 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - b) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg (za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej),
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
    - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) miasto Pisz położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Pisz, zgodnie z uchwałą Nr XXIX/558/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Pisz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 72, poz. 1194); od daty wyznaczonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych ma obowiązywać system kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji;
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
    - b) z dróg publicznych - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
    - c) z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej; w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód do miejskiego systemu kanalizacyjnego, dopuszcza się odprowadzenie do cieków naturalnych, kanałów lub rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
    - e) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.
    - f) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
    - g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo - wodnych,
    - h) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznych,
    - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych planem,
    - c) nowo projektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe na terenach, o których mowa w części XI ust. 1 pkt 1 wypisu,
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
  - 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
    - a) odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pisz określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pisz,
    - b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.



## **XII. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

a) zabudowy związanej z procesem budowlanym,

b) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

2) na terenach oznaczonych jako 21.UK, 23.KP, 24.KP i 25.KP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych związanych z funkcjonowaniem cmentarzy istniejącego i projektowanego,

3) na terenie oznaczonym symbolem 09.ZP/US dopuszcza się zagospodarowanie oraz tymczasowe obiekty budowlane związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, pomniki, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, skatepark, plac zabaw, boiska sportowe, pawilony handlowe itp.,

4) na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

## **XIII. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

*Niniejszy wypis wydaje się na wniosek Gminy Pisz.*

Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2016 r. poz. 1827/ Gminy jako jednostki samorządu terytorialnego zwalnia się z opłaty skarbowej.

**INSPEKTOR**  
*Tomasz Polewaczyk*  
Tomasz Polewaczyk



**Z up. BURMISTRZA**  
**Tomasz Giszewski**  
**SEKRETARZ GMINY**



w RK 15 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/139/15 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 15 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miasta Pisz i w obrębie Jagodne w sąsiedztwie rzeki Pisy i dróg krajowych Nr 58 ( ul. Mecenasa Andrzeja Stefana Mireckiego i ul. Kwiatowa) oraz Nr 63 (ul. Warszawska) ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 4389 z dnia 2 grudnia 2015 r.

Skala 1:2000

Z up. BURMISTRZA

Tomasz Olszewski  
SEKRETARZ GMINY





