

**Uchwała Nr XLI/435/17
Rady Miejskiej w Pisz.
z dnia 30 października 2017 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz.

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i Uchwałą Nr VI/53/15 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 3 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz, Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz,

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 53 ha,

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr VI/53/15 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 3 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu,

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pisz o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pisz określające sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń planu:

1) granic planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach ich zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy jednorodzinnej, U,P – teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej, UKs – teren zabudowy sakralnej, PR – tereny zabudowy produkcyjno-składowej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, K – teren o funkcji technicznej pod budowę, urządzenia i sieci kanalizacji sanitarnej z istniejącą przepompownią, KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej, KPJ - teren ciągu pieszo - jezdni, KP – teren parkingu, ZT – teren zieleni – pasa technicznego wód powierzchniowych, WS – teren wód powierzchniowych.

§3. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową,
- 4) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW i 2MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej oznaczony symbolem **1U,P**;
- 4) teren zabudowy sakralnej oznaczony symbolem **1UKs**;
- 5) tereny zabudowy produkcyjno-składowej oznaczone symbolami: **1PR i 2PR**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI i 3ZI**;
- 7) teren pod funkcję techniczną - pod budowlę, sieci i urządzenia związane z kanalizacją sanitarną (teren istniejącej przepompowni ścieków). Teren istniejącej przepompowni oznaczony symbolem **1K**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1KDL i 2KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 10) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KDW**,
- 11) teren ciągu pieszo - jezdni oznaczony symbolem **1KPJ**,
- 12) teren parkingu oznaczony symbolem **1KP**,
- 12) teren zieleni – pasa technicznego wód powierzchniowych oznaczony symbolem **1ZT**,
- 14) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **1WS**.

§ 5. W granicach planu ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Określone są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami dotyczącymi parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 2) Ogrodzenia terenu inwestycji od strony dróg publicznych i drogi wewnętrznej dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MW, 2MW ustala się nie wyższe niż 1,60 m. Należy wykonywać je z materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła, elementy metalowe itd.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 3) Ogrodzenia terenu inwestycji od strony dróg publicznych i drogi wewnętrznej dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKs, 1U,P, 1PR, 2PR ustala się nie wyższe niż 2,50 m. Należy wykonywać je z materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła, elementy metalowe itd.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 4) Funkcje usługowe należy projektować jako nieuciążliwe, których funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 5) Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 5,00 m².
- 6) Zezwala się na stosowanie szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycji – do 2,00 m², przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak szyldy dwustronne,
 - b) szyldy wolno stojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,00 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną

- c) szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu – do 3,00 m łącznie z płaszczyzną ekspozycji, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.
- 2) W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska - tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW należące pod względem akustycznym do terenów, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN, należące pod względem akustycznym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 7. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W granicach planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjno-składowej - 3000m²;
 - b) dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej - 3000m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2000m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej - 1000m², bliźniaczej - 500m², szeregowej - 300m².
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjno-składowej - 50m;
 - b) dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej - 50m;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 20m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej - 20m, bliźniaczej – 16m, szeregowej – 8m.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej oraz działek pod budynki garażowe.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującym prawem.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, przy czym do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się inny sposób odprowadzania ścieków, zgodnie z obowiązującym prawem.
5. Ustala się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się:
- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - 3) wykorzystanie energii ciepłej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej.
8. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
9. W granicach planu zezwala się na lokalizację urządzeń systemów infrastruktury technicznej i elementów sieci im towarzyszących (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory itp.).
10. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
11. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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, wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego
1KDL	droga publiczna	lokalna	15m-26m (zgodnie z rysunkiem planu)
2KDL	droga publiczna	lokalna	15m
1KDD	droga publiczna	dojazdowa	11m-33m (zgodnie z rysunkiem planu)
2KDD	droga publiczna	dojazdowa	12m
3KDD	droga publiczna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu
4KDD	droga publiczna	dojazdowa	11m-12m
1KDW	droga wewnętrzna		8m
1KPJ	ciąg pieszo-jezdny		5m-6m

2. Miejsca parkingowe do obsługi terenu należy lokalizować w ilości minimum: 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny, 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług, oraz 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej.
3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach sąsiednich.
4. Nie wyznacza się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- §12.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**.
1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa lokalizowana w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, zabudowa garażowa.

3. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
- 2) zezwala się na lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków;
- 3) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 3) dla budynków garażowych lub zespołu tych budynków lokalizowanych na wydzielonym terenie inwestycji dopuszcza się wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 95%;
- 4) dla budynków garażowych lub zespołu tych budynków lokalizowanych na wydzielonym terenie inwestycji dopuszcza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 3;
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 15m,
- 2) wysokość budynków garażowych do 5m,
- 3) przekrycia budynków wielorodzinnych dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° lub dachami płaskimi.
- 4) przekrycia budynków garażowych dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachami płaskimi.

§13. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - poprawa warunków zagospodarowania terenów przyległych.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami;
- 2) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
- 3) zezwala się na lokalizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej;
- 6) zezwala się na lokalizację miejsc postojowych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%.

§14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolno stojąca, szeregowa lub bliźniacza.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zezwala się na budowę wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, wiat i wiat grillowych.
- 2) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
- 3) zezwala się na lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków;
- 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 40%;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45°.

§15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:
2MN, 3MN

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zezwala się na budowę wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, wiat i wiat grillowych.
- 2) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
- 3) zezwala się na lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków;
- 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,2 do 1;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
- 3) przekrycie dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45°.

§16. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN i 5MN

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.
2. Na wyznaczonym terenie:
 - 1) zezwala się na budowę wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, wiat i wiat grillowych.
 - 2) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
 - 3) zezwala się na lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków;
 - 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 35%;
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7;
 - 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 m,
 - 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45°.

§17. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej lub produkcyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,P.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa lub produkcyjna.
2. Na wyznaczonym terenie ustala się:
 - 1) lokalizację wolno stojących budynków garażowych lub zespołów tych budynków;
 - 2) lokalizację elementów małej architektury;
 - 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków;
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:
 - 1) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60% (nie dotyczy budynków garażowych i zespołów tych budynków)

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,0;
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację technologicznych obiektów inżynierskich wyższych niż określono w pkt 1, dla których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
- 3) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

§18. Ustalenia dla terenu zabudowy sakralnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKs.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa sakralna.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zezwala się na budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych lub zespołów tych budynków;
- 2) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
- 3) zezwala się na lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków;
- 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zezwala się na lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:

- 1) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 18 m,
- 2) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

§19. Ustalenia dla terenów zabudowy produkcyjno-składowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PR, 2PR.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa produkcyjno-składowa.

2. Zakazuje się realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska

3. Na wyznaczonym terenie zezwala się na:

- 1) budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych lub zespołów tych budynków,
- 2) budowę budynków magazynowych, technicznych, technologicznych, kominów, masztów,
- 3) lokalizację elementów małej architektury;
- 4) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) lokalizację zieleni urządzonej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:

- 1) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 70%;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów technologicznych wyższych niż określono w pkt 1, dla których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
- 3) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

§20. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZI, 2ZI i 3ZI**.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zieleń izolacyjna.
2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.
3. Na wyznaczonym terenie zezwala się na:
 - 1) lokalizację elementów małej architektury;
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§21. Ustalenia dla terenu zieleni - pasa technicznego rzeki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZT**.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń - pasa technicznego wód powierzchniowych.
2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.
3. Na wyznaczonym terenie zezwala się na:
 - 1) lokalizację elementów małej architektury;
 - 2) lokalizację urządzeń hydrotechnicznych;
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§22. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu są wody powierzchniowe.
2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.
3. Zagospodarowanie terenu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

§23. Ustalenia dla terenu pod sieci kanalizacji sanitarnej - przepompowni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K**.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest funkcja techniczna terenu pod budowlę, sieci i urządzenia związane z kanalizacją sanitarną (teren istniejącej przepompowni ścieków).
2. Na wyznaczonym terenie zezwala się na:
 - 1) lokalizację elementów małej architektury;

- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:
- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 95%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- wysokość zabudowy do 4 m,

§24. Ustalenia dla terenu parkingów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu są parkingi.
2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.
3. Na wyznaczonym terenie:
 - 1) zezwala się na lokalizację elementów małej architektury;
 - 2) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zezwala się na lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;

ROZDZIAŁ III
Postanowienia końcowe

§ 25. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów stanowiących własność Gminy Pisz ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.
- 2) dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 26. Tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/533/06 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz na wschód od ul. Pisańskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz.1357).
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/565/14 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego przy ul. Kmicica (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 2350).

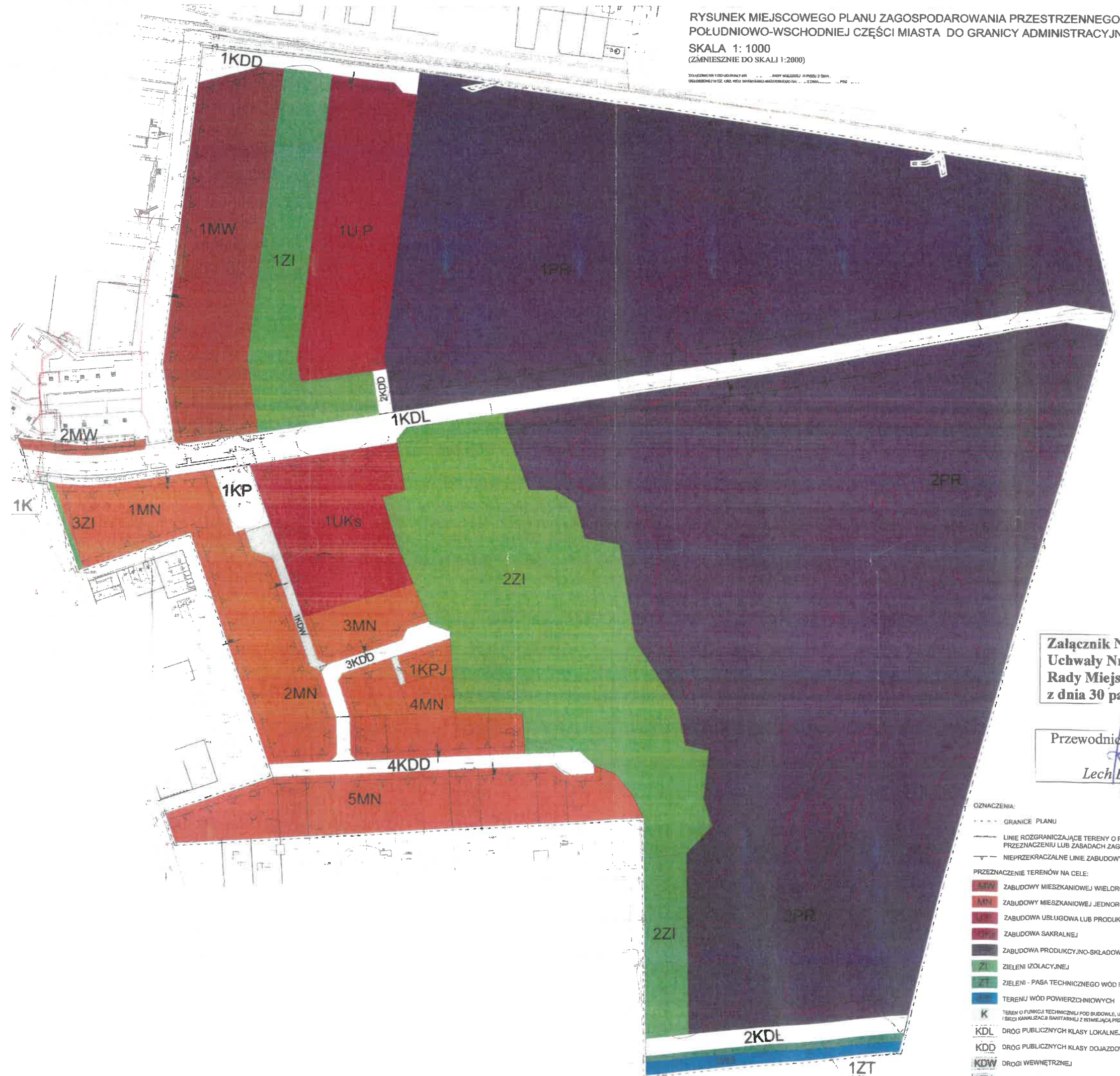
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodniczący Rady
Lech Borak

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA DO GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA PISZ
SKALA 1: 1000
(ZMNIESZNIŁO DO SKALI 1:2000)

STANOWISKO NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY MIEJSKIEJ W PISZU Z DZIAŁU ...
OGŁOSZENIE W CZ. URZ. WOL. DOKŁADNO WYKAZUJĄCE ...



Załącznik Nr 1 do
Uchwały Nr XLI/435/17
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 30 października 201

Przewodniczący Rady

Lech Borak

- OZNACZENIA:
- GRANICE PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:
 - MW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - UP ZABUDOWA USŁUGOWA LUB PRODUKCYJNA
 - UPK ZABUDOWA SAKRALNEJ
 - PR ZABUDOWA PRODUKCYJNO-SKŁADOWEJ
 - ZI ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - ZT ZIELENI - PASA TECHNICZNEGO WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - T TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - K TEREN O FUNKCJI TECHNICZNEJ POD BUDOWLE, URZĄDZENIA I SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ Z ISTNIEJĄCĄ PRZEPOMPOWNIA
 - KDL DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - KPJ CIĄGU PIESZO JEZDNEGO
 - KP PARKINGU

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/435/17
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 30 października 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo –
wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 08.09.2017 r. do 29.09.2017 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 13.10.2017 roku.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 13.10.2017 r., nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz.

Przewodniczący Rady

Lech Borak

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLI/435/17
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 30 października 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo –
wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Pisz rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy i utrzymania infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Budowa i utrzymanie dróg publicznych oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy, które mogą być finansowane z budżetu Gminy Pisz lub współfinansowane ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady

Lech Borak

Uzasadnienie do Uchwały Nr XLI/435/17 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie:
 - sposobów przeznaczenia terenów określonych w §4 Uchwały,
 - zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w §5 Uchwały
 - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – plan zawiera zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Dodatkowo w §9 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - W granicach planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**
 - W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska - tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW, należące pod względem akustycznym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN, należące pod względem akustycznym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
 - Plan uwzględnia potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

- Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- Plan nie wprowadza ograniczeń ani minimalnej ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – W obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – cały teren planu przeznaczony jest pod różne funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb lokalnej społeczności, w tym m.in. poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w jego opracowywaniu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.
- Ustalając przeznaczenie terenów organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz.
Interes publiczny został uwzględniony poprzez zabezpieczenie terenu pod sieć dróg publicznych.
- Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego" uchwalonego Uchwałą Nr LI/642/06 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 25 października 2006 r. W §1 pkt 2 w/w Uchwały stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Pisz.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wykazała, że wpływ planu miejscowego na finanse Gminy Pisz będzie ograniczony, więc skutki finansowe uchwalenia planu pozwalają na jego uchwalenie.

- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonych terminach, do planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.
- Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Pisz uchwały w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta do granicy administracyjnej miasta Pisz* jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Lech Borak