

**UCHWAŁA NR LXV/654/23
RADY MIEJSKIEJ W PISZU**

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika
oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr X/119/19 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP zwaną dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ileć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym wskazującym przeznaczenie. W przypadku wydzielenia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) podziemnych części budynków,
 - b) stacji transformatorowych oraz budowli, w szczególności hydrotechnicznych oraz związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów budowlanych związanych z ochroną i ekspozycją zabytków,

- e) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m oraz pozostających w granicach terenu następujących elementów budynków: schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy, podestów, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, gzymsów, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, w której obowiązkowo należy usytuować minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu, a w przypadku obiektu nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć taki sposób sytuowania zabudowy, w którym co najmniej jedna ściana szczytowa budynku lokalizowana jest bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 8) **uciaźliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) obowiązująca linia zabudowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) przeznaczenie terenów, określone następującymi symbolami literowymi:
 - **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - **U** – teren zabudowy usługowej,
 - **WU** – teren obsługi żeglugi i zabudowy usługowej,
 - **ZPU** – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
 - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - **KDZ** – teren drogi publicznej – zbiorczej,
 - **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej,
 - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków,
- b) obiekt architektoniczny wpisany do rejestru zabytków oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- c) obiekt architektoniczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- d) zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- e) główny zbiornik wód podziemnych,
- f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%),
- g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%);

3) elementy informacyjne: granica terenu zamkniętego.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 8) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) znajduje się pomiędzy obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami właściwej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) nie spełnia wymagań wynikających z przeznaczenia terenu lub szczegółowych zasad zagospodarowania dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - c) nie spełnia wymagań wynikających z zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania, przy czym w przypadku rozbieżności wyłącznie w zakresie wysokości zabudowy lub geometrii dachu dopuszcza się również rozbudowę;
- 4) w granicach obszaru objętego planem:
 - a) niezależnie od określonego przeznaczenia oraz szczegółowych zasad zagospodarowania, dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych związanych z ochroną i ekspozycją zabytków,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- inwestycji z zakresu łączności publicznej,

b) w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2MWU, 2U, WU, 1-2ZPU dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

c) zakazuje się:

- przetwarzania odpadów poza miejscem ich powstania,

- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć:

a) stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) związanych z realizacją, rozbudową lub utrzymaniem portu lub przystani śródlądowej;

3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 1-2MWU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) 1U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,

c) 1-2ZPU jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:

a) układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków: część układu urbanistycznego Pizsa – nr rej. A-471,

b) obiekt architektoniczny wpisany do rejestru zabytków oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków: ruiny zamku gotyckiego wraz z kamiennymi obwarowaniami – nr rej. A-473,

c) obiekt architektoniczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek, ul. Gizewiusza 11,

d) zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków: stanowisko archeologiczne AZP 27-74, stanowisko nr 4 (średniowieczny zamek);

2) wszelkie działania w ramach:

a) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. a wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków,

b) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. b wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym:

- wszelkie inwestycje na przedmiotowym obszarze zabytku wymagają poprzedzających badań archeologicznych,

- zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2ZPU zgodnie z określonym przeznaczeniem możliwe jest wyłącznie pod warunkiem braku negatywnego wpływu na strukturę i stan zachowania przedmiotu ochrony,

c) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. c wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym:

- ustala się obowiązek zachowania istniejącej formy architektonicznej, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy oraz uzupełnienia elewacji o nowe elementy, w szczególności zadaszenia stref wejściowych, klatki schodowe, schody zewnętrzne i podjazdy dla niepełnosprawnych,
- ustala się zakaz zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej, przy czym w przypadku wymiany stolarki obowiązek zachowania kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów wewnętrznych okna,

- d) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. c wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji oraz zabytków archeologicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz przynależne im zasady zagospodarowania wskazano w §9 uchwały;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) główny zbiornik wód podziemnych: GZWP Nr 216 „Sandr Kurpie”,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%),
 - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%);
- 3) wszelkie działania w ramach terenów wskazanych w pkt 2 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się odpowiednio do udokumentowanych zasobów wód podziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym zakazuje realizacji nowej zabudowy kubaturowej w ramach części terenu oznaczonego symbolem WU zlokalizowanego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%).

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć gazowa wybudowana w latach 1974-1979 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa dla której wyznaczona została strefa kontrolowana;
- 2) w strefie kontrolowanej, o których mowa w pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) drogi publiczne - zbiorcze zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) droga publiczna - dojazdowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD,
 - c) droga wewnętrzna zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;

- 3) parametry układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej ustala się:
 - a) minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji budynków usługowych i handlowych lub części budynków o tej funkcji w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępienie od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,
 - c) w przypadku braku możliwości zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych w ramach terenu związanego z lokalizacją zabudowy, dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów dróg lub ogólnodostępnych parkingów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie obsługi infrastrukturalnej ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 4 lit. c tiret trzeci,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z scentralizowanego systemu grzewczego lub instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 4 lit. c tiret trzeci,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - e) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub pierzejowa,
 - b) zabudowa usługowa w formie budynków usługowych lub lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) zakaz lokalizacji:

- budynków garażowych i gospodarczych,
- zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie jako zadaszenie:
 - stref wejściowych do budynków,
 - części budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nie przekraczających 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MWU** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) forma zabudowy pierzejowa,
- b) zabudowa usługowa w formie budynków usługowych lub lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zakaz lokalizacji:
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) zakaz lokalizacji:

- budynków garażowych i gospodarczych,

- zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,

- dachy płaskie jako zadaszenie:

 - stref wejściowych do budynków,

 - części budynków usługowych nie przekraczających 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,

g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) forma zabudowy: pierzejowa,

b) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych,

c) dopuszcza się lokalizację amfiteatrów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 75%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, przy czym nie mniej niż cztery kondygnacje nadziemne,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,

- dachy płaskie jako zadaszenie:

 - stref wejściowych do budynków,

 - części budynków usługowych nie przekraczające 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,

 - sceny amfiteatru,

g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **WU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obsługa żeglugi i zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja portu, przystani oraz obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą pasażerów i ruchu żeglugowego,
 - b) zakres usług:
 - naprawa, konserwacja i wypożyczanie sprzętu sportowego i wodnego,
 - turystyka,
 - handel i gastronomia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona i zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakres usług:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) kultura i oświata,
 - c) handel i gastronomia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona i zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z określonym przeznaczeniem z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit. b) tiret drugi uchwały,

b) zakres usług:

- sport i rekreacja,
- kultura i oświata,
- turystyka,
- hotelarstwo,
- ochrona zdrowia
- handel i gastronomia;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
- dachy płaskie,

g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i wiat;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna - zbiorcza;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna - dojazdowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 26. Stawka procentowa, na podstawie której zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisza.

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

Przewodniczący Rady


Edmund Lipnicki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/654/23
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 maja 2023 r. do 29 maja 2023 r. - termin składania uwag: do 13 czerwca 2023 r.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu ani w okresie przynależnym do składania uwag nie wniesiono żadnych zastrzeżeń dotyczących przedmiotowego opracowania oraz związanej z nim procedury.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Pisz nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

Przewodniczący Rady



Edmund Lipnicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/654/23

Rady Miejskiej w Pisz

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Przewodniczący Rady



Edmund Lipnicki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/654/23

Rady Miejskiej w Pieszem

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przewodniczący Rady



Edmund Lipnicki

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwała Nr X/119/19 Rady Miejskiej w Piszku z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP.

Obszar objęty przedmiotowym opracowaniem posiada pełne pokrycie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLVII/530/06 Rady Miejskiej w Piszku z dnia 31 marca 2006 r.

Zgodnie ze wskazaniem ww. aktu planistycznego, dominującym zagospodarowaniem obszarów opracowania były tereny usługowe uzupełnione o zielenią urządzone.

Celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta ustaleń planistycznych określonych w ramach obowiązujących regulacji mająca na celu uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej zgodnie z ustaleniami lokalnej polityki przestrzennej wyrażonej w aktualnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz.

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

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

b) zakaz realizacji zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność,

c) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz związanych z realizacją, rozbudową lub utrzymaniem portu lub przystani śródlądowej,

d) klasyfikację akustyczną terenów;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych oraz określenie zasad ich ochrony i przekształceń;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7)prawa własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

9)potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz ograniczając uciążliwość dopuszczanej zabudowy usługowej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Burmistrz Pisz zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoliconą formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pisz - sierpień 2006 r.:

1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz:

a) jest aktualne w zakresie wymogów ustawowych,

b) wymaga dokonania zmian w zakresie określonych kierunków zagospodarowania,

2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Pisz pozostają aktualne w zakresie wymogów ustawowych,

3) stwierdza się konieczność opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do powyższych wskazań należy zaznaczyć, iż w chwili obecnej Gmina Pisz dysponuje nową edycją studium, której ostatnia nowelizacja została przyjęta uchwałą Nr XLIV/464/18 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w północno - wschodniej części gminy Pisz.

Przedmiotowe opracowanie spełniając wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy. Uwzględniając charakter wprowadzonych zmian obejmujący częściową korektę dotychczasowego przeznaczenia oraz aktualizację dotychczasowych regulacji mającą na celu uatrakcyjnienie terenu pod względem inwestycyjnym można wręcz założyć wzrost wpływów do budżetu wynikających, w szczególności z podatku od nieruchomości. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.

Przewodniczący Rady


Edmund Lipnicki

