

Uchwała Nr XLIII/434/2002
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 10 października 2002r.

W sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pisz, w odniesieniu do półwyspu „Szeroki Ostrów” stanowiącego obręb wsi Zdory.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 1999r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 p.5 i art. 40 ust 1 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (tekst jednolity Dz.U z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

§1

uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pisz w odniesieniu do półwyspu „Szeroki Ostrów”, stanowiącego obręb części wsi Zdory.

§2

1. przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do samego półwyspu, gdzie nadrzędnym celem jest przeciwdziałanie postępującej degradacji środowiska naturalnego oraz zachowanie jego unikalnych wartości oraz obszaru położonego przed groblą łączącą półwysp ze stałym lądem, na którym przewidziano bazę noclegową z usługami turystycznymi z zachowaniem 100 metrowej strefy ochronnej jeziora,
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - a) ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały
 - b) rysunku zmiany planu stanowiącego załącznik Nr 1 w skali 1:1000 oraz załącznik Nr 2 w skali 1:2000

§3

1. **Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych z zakresu gospodarki terenami i kształtowania zabudowy**
2. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązujące:**
 - 2.1 granice opracowania planu
 - 2.2 linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
 - 2.3 linie zabudowy
 - 2.4 granica strefy ochronnej jeziora – 100 m
3. **W zakresie funkcji terenu obowiązuje:**
 - 3.1. Przeznaczenia terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi
 - 3.2 Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich.
 - 3.3 Zakaz lokalizowania stałych obiektów budowlanych na terenie półwyspu oraz naruszania istniejącej rzeźby terenu a także wycinania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz dotyczy również terenów położonych w strefie ochronnej jeziora, określonej na załączniku graficznym Nr.1 w strefie tej dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych oraz wykonanie przewodów kanalizacji sanitarnej (woda, kanalizacja)

- 3.4 Obszar objęty opracowaniem stanowi obszar chronionego krajobrazu i znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym wszelkie projekty obiektów stałych i sezonowych winny być uzgadniane z Zarządem Parku.
- 3.5 Zakaz wtórnego podziału wyznaczonych terenów poza zapisanymi na rysunku planu.
- 3.6. Zakaz ruchu samochodowego na terenie półwyspu z wyjątkiem obsługi służbowej terenów należących do Zarządu Lasów Państwowych oraz wozów specjalnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 4.1 Zakaz wnoszenia nowych obiektów poza terenami oznaczonymi na rysunku planu.
- 4.2 Obowiązek projektowania budynków w formie nawiązującej do architektury regionalnej dotyczy to zarówno rozwiązań architektonicznych jak i stosowanych materiałów budowlanych.
- 4.3 Określenie „wysoki dach” należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 40-45° kryty dachówką ceramiczną
- 4.4 Przez określenie ilości kondygnacji należy rozumieć również poddasze użytkowe
- 4.5 Na terenie półwyspu wszelkie projektowane obiekty trwale nie połączone z gruntem (stałe i tymczasowe) należy projektować o wysokości jednej kondygnacji w konstrukcji drewnianej z pokryciem dachu trzcina lub gontem.
- 4.6 Zakaz realizacji obiektów budowlanych określonych na załączniku Nr 1 do czasu kompleksowego uzbrojenia terenu

5. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu odpowiednimi symbolami ustala się następujące warunki szczegółowe:

5.1 Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1

- | | |
|-------------|---|
| 1UT | - Tereny usług turystycznych – baza noclegowa z zapleczem rozszerzonym o potrzebę obsługi turystyki wodnej i pieszo jezdnej. Wysokość zabudowy o 2-ch kondygnacjach łącznie z wysokim dachem (poddasze użytkowe) do 10 m w kalenicy dachu licząc od terenu przy głównym wejściu do budynku Charakter zabudowy typu „folwarcznego”. |
| 1UTS | - Tereny usług sportowych z dopuszczeniem obiektów małej architektury. |
| 1UTN | - Teren usług turystycznych – pole namiotowe z zapleczem na 50 miejsc (sanitariaty, kuchnia turystyczna i inne elementy małej architektury) Budynki parterowe z podwyższonym dachem o nachyleniu 25 – 35° i pokryciu dachówką ceramiczną. |
| 1UTK | - Teren usług turystycznych – stajnie dla koni na 20 stanowisk maksymalnie z wybiegami. Budynki parterowe z wysokim dachem. |
| 1KP | - Teren usług komunikacyjnych – parkingi. |
| 1ZP | - Tereny zieleni urządzonej dopuszcza się prowadzenie ścieżek spacerowych (pieszych) oraz wykonanie przewodów instalacji sanitarnej (woda i kanalizacja) |
| 1ZPN | - Teren zieleni nieurządzonej stanowiącej pas ochrony jeziora, bez prawa zabudowy i wycinania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych. |
| 1ZW | - Istniejący zbiornik wody łącznie z otaczającą zielenią, stanowiący użytek ekologiczny. |

1ZPZ	- Tereny przeznaczone pod zalesienie.
1PW	- Punkty widokowe.
1P	- Teren projektowanej przepompowni ścieków.
1Tr	- Teren projektowanej stacji trafo.
1S	- Teren projektowanego ujęcia wody ze strefą ochronną.
1Wm	- Istniejący rów melioracyjny, wymagający stałej konserwacji i ochrony z zabezpieczeniem dostępu technologicznego.
M	-Projektowany most na grobli, projekt wymaga uzgodnienia z Mazurskim Parkiem Krajobrazowym.
N	Teren istniejących użytków zielonych bez prawa zabudowy

5.2 Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 2 /teren półwyspu/

2UTN1	- Teren usług turystycznych – miejsce czasowego przebywania bez możliwości noclegowych z plażą i urządzeniami nawodnymi (pomosty)
2UTN2	Teren usług turystycznych – zaplecze sezonowe miejsca czasowego przebywania i pola golfowego (sanitariaty ze szczelnymi zbiornikami z tworzywa sztucznego, kuchnia polowa oraz inne elementy małej architektury)
2UTS	- Teren usług sportowych – pole golfowe.
2UTP	-Teren usług turystycznych – miejsca widokowe, plaże z sezonowym zapleczem (sanitariaty kontenerowe ze szczelnymi zbiornikami, miejsca na ognisko, daszki ochronne, pojemniki szczelne na śmieci.)
2 UTS1	-Teren usług turystycznych – obsługa ruchu turystyki konnej (miejsce postoju dla koni i pojazdów konnych)
2ZW	- Istniejący zbiornik wodny, łącznie z otaczającą zielenią, stanowiący użytek ekologiczny (występowanie bobrów), zakaz wykonywania ciągów komunikacji pieszej oraz naruszania istniejącego drzewostanu.
2TZ	- Teren (schronisko) dla dzikich zwierząt niepełnosprawnych.
2PW	- Punkty widokowe.
2SA 1-9	- Teren stanowisk archeologicznych łącznie ze strefą ochronną, wszelkie prace ziemne prowadzone w ich obrębie wymagają zgody Konserwatora Zabytków, jak również sposób ich oznakowania.
2ZDa	- Istniejące działki bez prawa zabudowy i grodzenia stałymi elementami, dopuszcza się żywopłoty.

- 2ZW1** - Istniejące zbiorniki wodne do pozostawienia w stanie naturalnym
- RZ** - Tereny użytków zielonych dla potrzeb „schroniska dla zwierząt”.
- ZPN** - Teren zieleni urządzonej stanowiącej strefę ochronną jeziora, dopuszcza się wykonanie ścieżek komunikacji pieszej i punktów widokowych.
- LS** - Lasy iglaste bez prawa wyrębu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych – zgodnie z planem urządzenia lasu.

6. Komunikacja

Ustala się zakaz wykonywania nawierzchni bitumicznych. Zaleca się stosowanie tłucznia kamiennego, żwiru lub kostki granitowej.

- 1L12/5+2,5+1,5/** - Istniejąca droga gruntowa, wymaga modernizacji – szerokość jezdni 5m, szerokość ścieżki rowerowej 2,5m i szerokość chodnika 1,5m.
- 1D10/5+3/** - Projektowana droga dojazdowa – szerokość jezdni 5m i szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3m.
- 1D8/5+3/** - Istniejąca droga gruntowa, wymagająca modernizacji – szerokość jezdni 5m i szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3m.
- 2D8/5+3/** - Istniejąca droga gruntowa wymagająca modernizacji- szerokość jezdni 5m i szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3m.
- 2D3** - Projektowane ścieżki pieszo-rowerowe.

7. Zasady uzbrojenia

Uwaga ogólna: pełne uzbrojenie terenu przewiduje się wyłącznie dla obszaru opracowanego na załączniku Nr 1. Dla terenu półwyspu (Załącznik Nr 2) przewiduje się jedynie przy placach biwakowych kontenerowe sanitariaty za szczelnymi zbiornikami z tworzywa sztucznego, do wymiany bez przepompowywania ścieków .

7.1 Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę nastąpi z własnej studni głębinowej i poprzez rozprowadzenie do projektowanych obiektów po jej uzdatnieniu

7.2 Kanalizacja sanitarna

Ścieki sanitarne odprowadzane będą kolektorem tłocznym do wsi Zdory poprzez projektowaną przepompownię ścieków

7.3 Elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię nastąpi poprzez budowę linii SN ze wsi Zdory oraz lokalną stacją trafo. Na terenie zainwestowania wprowadza się zakaz wykonywania linii napowietrznych

7.4 Ogrzewanie

Dopuszcza się ogrzewanie budynków indywidualnym systemem ogrzewania. Z uwagi na wymogi ochrony środowiska, wyklucza się stosowanie paliwa stałego (koks, węgiel). Zaleca się stosowanie do ogrzewania oleju opałowego, gazu lub energii elektrycznej.

7.5 Telekomunikacja

Zaopatrzenie w telefony nastąpi poprzez rozbudowę istniejącej wiejskiej sieci telekomunikacyjnej ze wsi Zdory.

7.6 Usuwanie odpadów

Usuwanie odpadów nastąpi poprzez ich gromadzenie w specjalnych pojemnikach i wywożenie na wiejskie wysypisko śmieci

§ 4

Stawki procentowe służące naliczaniu płat o których mowa w art. 36 ust.3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r poz. 139 z późniejszymi zmianami) ustalona zostaje dla terenów ujętych w § 3 punkt 5 i 6

symbol terenu na rysunku planu	Wysokość stawki w %
1 UT,1UTS,1UTN,1UTK	30%
1KP, 1ZP,1P,1Tr,1S	0 %
2UTN, 2UTK, 2UTS, 2UTP	20%
2TZ, 2SA 1-9,	0%
L-12, D-10, D-8, M	0%

§ 5

Dla obszarów określonych na załączniku graficznym Nr 2, symbolami 1SA, 1 – 9 należy zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie ewentualnego prowadzenia robót ziemnych.

§ 6

Tracą moc ustalania i rysunek planu zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pisz, wieś Zdory , zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 maja 1994r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 20 z dnia 8 czerwca 1994r. na obszarach w granicach opracowania

§ 7

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Pisz

§ 8

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Pisz a jego kopie Burmistrz przekazuje Wojewodzie, Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Staroście Powiatu Pisz

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego