

ZPN.6730.286.2024.AK

**ANALIZA NR 286/24
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Planowane zamierzenie:

Zamierzenie pod nazwą: „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY -Pisz Plaża” na części działki o nr 1026/5 obręb Pilchy (jez. Roś) (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) na wysokości działki nr 6, w obrębie Pisz 1, gmina Pisz.

2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 286/24.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy za front terenu uznaje się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
- Ze względu na teren inwestycji, który stanowi część działki nr 1026/5, stanowiącej teren jeziora Roś, a także planowane zamierzenie inwestycyjne, obszar analizowany wyznaczono w odległości 50 m w każdą stronę od wszystkich granic terenu inwestycji, a następnie rozszerzono dwukrotnie - do 100m, w kierunku wschodnim i zachodnim wzdłuż brzegu jeziora Roś w ten sposób aby objąć analizą, znajdujące się najbliżej terenu inwestycji pomosty. Jednocześnie tutejszy organ uznał za niezasadne obejmowanie analizą całego obszaru jeziora Roś ze względu na jego bardzo dużą powierzchnię oraz zwiększenie granic obszaru analizowanego poza ustawowe minimum w kierunkach północnym i południowym w stosunku do granic terenu inwestycji, gdyż nie będzie to miało wpływu na wynik analizy.
- Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowane w jego obrębie pomosty, pozwolą na ustalenie warunków i szczegółowych zasad, w tym wyznaczenie linii zabudowy i maksymalnych wymiarów planowanej zabudowy.
- Zgodnie z § 2 ust. 4 z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. poz. 1116/ nie określa się wszystkich ustaleń o których mowa w § 1 w/w rozporządzenia, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji, tj: budowę m.in. dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, budowy slipu, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś na działce o nr 1026/5 obręb Pilchy (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) przy działce o nr 6 w obrębie Pisz 1, gmina Pisz, w analizie nie wyliczono wszystkich średnich wskaźników, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. z 2024r., poz. 1116/.
- W skład tak wyznaczonego obszaru analizowanego wchodzi:
 - działka nr 1026/5, położona w obrębie Pilchy, stanowiąca teren jeziora Roś.
 - działki o nr 6 i 994, położone w obrębie Pisz 1, na których znajdują się plaża miejska oraz ekologiczna mini przystań żeglarska „Ekomarina” wraz z systemem odbioru i segregacji odpadów.

- działka nr 5 stanowiąca teren istniejącego Ośrodka Żeglarskiego i Turystyki Wodnej Camp – Pisz, która zabudowana jest budynkiem hotelowym, budynkiem wielofunkcyjnym, na działce znajdują się również stacja żeglarska oraz domki campingowe i budynek wielofunkcyjny.
- Działka o nr 7 stanowiąca teren zieleni wykorzystywany w celach rekreacyjnych.
- Charakterystyka terenu planowanego zamierzenia:
- Część działki nr 1026/5, na której planuje się powyższą inwestycję, jest przylegającym do miasta Pisz fragmentem jeziora Roś, będącego własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Pisz, działka nr 1026/5 stanowi grunty pod wodami powierzchniowymi oznaczone jako Wp o powierzchni 1955,1 ha.
- Działka nr 6, na wysokości której planuje się powyższą inwestycję stanowi teren wykorzystywany na cele rekreacyjno, sportowo, turystyczne, związane m. in. z turystyką wodną. Teren ten stanowi plaża miejska wraz z budynkami usługowymi oraz ekologiczna mini przystań żeglarska „Ekomarina”. Teren działki nr 6 sklasyfikowany jest w ewidencji gruntów i budynków jako *Bi – inne tereny zabudowane o pow. 0,7237 ha oraz Bz- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe tereny o pow. 1,0341 ha*.
- Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego posiada dostęp do drogi publicznej /Al. Turystów/ położonej na działce nr 11 będącej własnością Gminy Pisz poprzez działkę o nr 6 stanowiącą teren plaży miejskiej.
- Zjazd na teren inwestycji – istniejącym zjazdem z Al. Turystów na działkę nr 6 stanowiącą własność wnioskodawcy.
- Wnioskowany teren położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2024r. poz. 1478/, tj. na obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

3. Uwarunkowania prawne:

Na analizowanym obszarze nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze tym do końca 2003r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pisz, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 maja 1994r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20, poz. 162/. Stosownie do ustaleń ww. planu, teren planowanej inwestycji, **stanowił fragment jeziora Roś.**

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, wg którego **teren inwestycji położony jest na obszarze jeziora Roś.**

W chwili obecnej Gmina Pisz nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkę o nr geodezyjnym **1026/5**, obręb **Pilchy**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVI/465/13 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Pisz pomiędzy drogą na plażę miejską a granicą administracyjną miasta Pisz /Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2013 r., poz. 3312 i 3313/ działka o nr geodezyjnym **6**, obręb **Pisz 1, gm. Pisz**, znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **1UI - teren plaży miejskiej, pola namiotowego i kempingu.**

4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000, na podstawie art. 96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2024r. poz. 1112/:

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 65 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. poz. 1839 z późn. zm./, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się budowę przystani śródlądowej:

- dla nie mniej niż 10 statków,
- wykorzystujące linie brzegową na długości większej niż 20 m.

Inwestor, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.06.2024r.,

znak: ZPN.6220.2.4.2024.AK, dla przedsięwzięcia polegającego na : „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY – budowa dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś” na działce o nr 6 w obrębie Pisz 1 i działce o nr 1026/5 obręb Pilchy, gmina Pisz. Postanowieniem z dnia 09.10.2024r. Burmistrz Pisz sprostował oczywiste omyłki w /w decyzji oraz postanowieniem z dnia 09.10.2024r. wyjaśnił wątpliwości co do treści w/w decyzji.

Planowane zamierzenie należy realizować zgodnie z w/w decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

5. Zamierzenie wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje inwestycję polegającą na budowie m.in. dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, budowy slipu, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś na działce o nr 1026/5 obręb Pilchy (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) przy działce o nr 6 w obrębie Pisz 1, gmina Pisz w ramach projektu „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY”

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m ²]	1116	1163	1485
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	około 18354	około 17985	około 18307
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	1116	1163	1485

Charakterystyczne parametry pomostu stałego rekreacyjnego:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	408	664
Długość [m]	-	82	100
Szerokość [m]	-	54	66
Szerokość pokładu [m]	-	3	4

Charakterystyczne parametry pomostu cumowniczego (I):

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	315	462
Długość [m]	-	106	130
Szerokość [m]	-	20	24
Szerokość pokładu [m]	-	2,5	3

Charakterystyczne parametry pomostu cumowniczego (II):

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	305	447
Długość [m]	-	111	136
Szerokość [m]	-	11	13
Szerokość pokładu [m]	-	2,5	3

Charakterystyczne parametry umocnienia brzegu- ścianki szczelne z grodzic wraz z oczepem:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	35	71
Długość [m]	-	115	141
Szerokość [cm]	-	30	50

Charakterystyczne parametry slipu:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	40	70
Długość [m]	-	10	14
Szerokość [m]	-	4	5

1. budowa elementów zagospodarowania terenu związanych z ruchem i turystyką wodną:

- ✓ budowa pomostu stałego rekreacyjnego,
- ✓ budowa pomostu cumowniczego (I)- liczba jednostek cumowniczych około 54,
- ✓ budowa pomostu cumowniczego (II)- liczba jednostek cumowniczych około 28,
- ✓ budowa niezbędnych elementów komunikacyjnych – trapy,
- ✓ odmulenie fragmentu dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś- obszar około 4000m²
- ✓ budowa umocnienia fragmentu nabrzeża,
- ✓ budowa instalacji elektroenergetycznej,
- ✓ budowa instalacji oświetlenia terenu,
- ✓ budowa instalacji monitoringu,
- ✓ budowa wieży ratowniczej,
- ✓ montaż 4 kolumn do zapewnienia energii i wody dla jednostek pływających,
- ✓ montaż 4 kolumn z pompą do odbioru ścieków z jednostek pływających,
- ✓ budowa slipu do wodowania łodzi,
- ✓ budowa posadzki drewnianej,
- ✓ budowa utwardzenia z kostki betonowej

2. wykonanie niezbędnych przyłączy i elementów infrastruktury technicznej niezbędnej dla korzystania z inwestycji zgodnie z przeznaczeniem takich jak: instalacja elektroenergetyczna, instalacja kanalizacji sanitarnej itp.

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze na terenie plaży miejskiej.
- Zapotrzebowanie na wodę – istniejąca sieć wodociągowa na terenie plaży miejskiej.
- Odprowadzenie ścieków – istniejąca sieć kanalizacyjna na terenie plaży miejskiej.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminie utrzymania czystości i porządku w Gminie Pisz.

6. Po przeanalizowaniu wszystkich danych zgromadzonych w trakcie postępowania, stwierdzono co następuje:

- 1) Planowane zamierzenie na jeziorze Roś stanowi kontynuację funkcji turystyczno, rekreacyjno – wypoczynkowej, związanej głównie z turystyką wodną, na potrzeby rozwoju szlaku turystyki wodnej zlokalizowanej na plaży miejskiej w Pisz oraz rzece Pisie. Przedmiotowe zamierzenie na jeziorze Roś, stanowi często spotykany sposób zagospodarowania terenów wód jezior i otoczenia i nie koliduje z funkcją terenu.
- 2) Dostęp do drogi publicznej – do Al. Turystów, położonej na działce nr 11 będącej własnością Gminy Pisz, poprzez działkę o nr 6 stanowiącą teren plaży miejskiej.
- 3) Inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu.
- 4) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2024r. poz. 82/, gdyż stosownie do przepisu art. 2 ww. ustawy grunty te nie są gruntami rolnymi lub leśnymi.
- 5) Planowana inwestycja na przedmiotowej działce nie narusza przepisów odrębnych.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

Na podstawie analizy terenów przyległych oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, ustala się następujące warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą:

„PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY -Pisz Plaża” na części działki o nr 1026/5 obręb Pilchy (jez. Roś) (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) na wysokości działki nr 6, w obrębie Pisz 1, gmina Pisz.

- Dostęp do drogi publicznej – do Al. Turystów, położonej na działce nr 11 będącej własnością Gminy Pisz, poprzez działkę o nr 6 stanowiącą teren plaży miejskiej
- Zjazd na teren inwestycji – istniejącym zjazdem z Al. Turystów na działkę nr 6 stanowiącą własność wnioskodawcy.
- Linia zabudowy – nie ustala się.

• **„PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY -Pisz Plaża” na części działki o nr 1026/5 (jez. Roś) w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) na wysokości działki nr 6, w obrębie Pisz 1, gmina Pisz”.**

- Pomost rekreacyjny stały w kształcie odwróconej litery „L”:
 - Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 100m i o szerokości do 4 m
 - Ramię pomostu równoległe do linii brzegi: o długości do 66 m i o szerokości do 4 m
 - Powierzchnia pomostu – do 664m²
- Pomost cumowniczy (I) w kształcie litery „T”:
 - Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 130m i o szerokości do 3 m
 - Ramię pomostu równoległe do linii brzegi: o długości do 24 m i o szerokości do 3 m
 - Powierzchnia pomostu – do 462m²
- Pomost cumowniczy (II) w kształcie odwróconej litery „L”:
 - Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 136m i o szerokości do 3 m
 - Ramię pomostu równoległe do linii brzegi: o długości do 13m i o szerokości do 3 m
 - Powierzchnia pomostu – do 447m²
- Umocnienie brzegu jeziora w formie ścianek szczelnych z grodzic wraz z oczepem:
 - Długość - do 141m
 - Szerokość - do 50 cm
 - Powierzchnia – do 71m²
- Slip do wodowania łodzi:
 - Długość - do 14m
 - Szerokość - do 5 m
 - Powierzchnia – do 70m²
- Odmulenie fragmentu dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś
 - Powierzchnia – do 4000m²
- W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się:
 - ✓ budowę instalacji elektroenergetycznej,
 - ✓ budowa instalacji oświetlenia terenu,
 - ✓ budowa instalacji monitoringu,
 - ✓ budowa wieży ratowniczej,
 - ✓ montaż 4 kolumn do zapewnienia energii i wody dla jednostek pływających,
 - ✓ montaż 4 kolumn z pompą do odbioru ścieków z jednostek pływających,
 - ✓ budowa posadzki drewnianej,
 - ✓ budowa utwardzenia z kostki betonowej.
- Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się.
- Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się.
- Inwestycję należy realizować z jak najmniejszą szkodą dla środowiska, w tym dla roślinności nadbrzeżnej oraz wodnej.
- Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2024r. poz. 1087/, zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do

brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, natomiast art. 233 ust.2 ww. ustawy stanowi, iż właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wód w sposób umożliwiający to korzystanie. Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wód wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji.

8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

Realizacja ww. inwestycji, na przedmiotowym terenie, położonym w obrębie Pilchy, gmina Pisz, nie może naruszać interesów osób trzecich i winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 204r. poz. 725 z późn. zm./.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 286/24.
10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk
osoba spełniająca warunek, o którym mowa w art. 5
ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

**z up. BURMISTRZA
Elwira Świetlicka
Zastępcą Burmistrza**