

**Uchwała NR
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia**

w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27, w związku z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), Rada Miejska w Pisz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz, uchwała co następuje:

§1. Uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz, zwany dalej planem.

§2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr/...../2024 Rady Miejskiej w Pisz z dnia w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz.

§3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - KOO - teren usług obsługi podróży,
 - UT - teren usług turystyki,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą w przestrzeni nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojść na działkę oraz miejsc postojowych;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 niniejszych ustaleń;

2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) w zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

6) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

- a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
- b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności usługowej (związanych ze znakiem firmowym) na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji,
- c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych.

7) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) oraz Uchwały NR XXX/671/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich (Dz. Urz. z 2017 r. poz. 4145);

2) teren inwestycji zlokalizowanych jest w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Piska - kod obszaru PLB280008, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr. 25 poz. 133);

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad kształtowania dachów i kolorystyki elewacji budynków.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 ustaleń ogólnych oraz w § 23 ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 215 o nazwie Subniecka warszawska w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;

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

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 75 stopni do 105 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wzdłuż granicy południowej terenu objętego planem wyznaczono szpaler zieleni wysokiej wzdłuż drogi i ciągu pieszo-rowerowego, który należy zagospodarować poprzez nasadzenia, uzupełnienia i utrzymanie zieleni wysokiej;

2) dla całego obszaru wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100m od realnej granicy wód płynących rzeki Pisy;

3) w granicach planu obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu.

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

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, a w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 22 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych ustala się:

- a) możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków bez ograniczeń mocy maksymalnej;
- b) lokalizację pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków;
- b) dla obiektów o ilości ścieków bytowych (komunalnych) nieprzekraczających ilości 7,5 m³/dobę dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych indywidualnych w postaci zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem likwidacji zbiorników bezodpływowych w momencie stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego, studni chłonnych lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

1) wzdłuż wschodniej granicy planu przebiega droga krajowa nr 63 w klasie technicznej GP główna ruchu przyspieszonego (poza granicami planu);

2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem następowała będzie poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem 1KD połączoną z drogą krajową nr 63 poprzez istniejące skrzyżowanie;

3) włączenie drogi gminnej 1KD do drogi krajowej nr 63 zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości%.

§ 19. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 22. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1KOO	<ol style="list-style-type: none"> Przeznaczenie: teren obsługi podróżnych. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji stacji paliw, usług powiązanych gastronomii i handlu oraz parkingu. Przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację motelu z parkingiem oraz obiektów i urządzeń rekreacji i sportu. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²; nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> od strony drogi krajowej (granica zachodnia) - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej DK63; od strony drogi gminnej (granica południowa) - 6,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi 1KD; z pozostałych stron: zgodnie z przepisami odrębnymi; maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> dla obiektów stacji paliw i usług powiązanych - nie więcej niż 10,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego - do kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację 1 pylonu reklamowego o wysokości do 20,0 m. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40 (40%); minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 (30%); geometria dachów: dla obiektów stacji paliw i usług powiązanych dachy płaskie, dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 40 do 60 stopni; kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

	<p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży; <p>11) ze względu na ochronę walorów krajobrazowych projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>12) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1UT	<p>1. Przeznaczenie: teren usług turystyki. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji usług hotelarskich oraz usług powiązanych, w tym w szczególności: gastronomii, opieki zdrowotnej oraz rekreacji i sportu. Usługi powiązane mogą być realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony drogi gminnej (granica południowa) - 6,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi 1KD, b) z pozostałych stron: zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków usług hotelarskich do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40 (40%); 5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 (30%); 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu od 30 do 60 stopni, przy czym dopuszcza się tarasy dachowe na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy; 8) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; 9) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług c) niedozwolona jest realizacja i lokalizowanie miejsc postojowych w parkingach podziemnych; d) dopuszcza się kompensację miejsc parkingowych w ramach przyległych terenów elementarnych oznaczonych symbolem 1KOO; 11) ze względu na ochronę walorów krajobrazowych projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 12) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZN	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 2) dopuszcza się lokalizację edukacyjnych ścieżek pieszych o nawierzchni naturalnej; 3) obowiązuje zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu;

	4) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
1KD	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) teren drogi gminnej w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszej i rowerowej; 4) dopuszcza się na placu nawrotowym lokalizację urządzeń niezbędnych do wodowania kajaków; 5) dopuszcza się realizację kładki pieszo-rowerowej przez rzekę Pisę; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszych ustaleń 7) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (oświetlenie) nie więcej niż 8,0 m.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisha.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej