

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY MIEJSKIEJ W PISZU**  
**z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
między ulicą Staszica a rzeką Pisą w Pisz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwały Nr XLV/473/22 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicą Staszica a rzeką Pisą w Pisz, Rada Miejska w Pisz, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1.** 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicą Staszica a rzeką Pisą w Pisz”, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicą Staszica a rzeką Pisą w Pisz” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Pisz stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) cyfrowo – literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 5) pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV,

- 6) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- 7) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
- 8) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat.

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią elementy informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) 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;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętym opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### § 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym kolorem i symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, w tym ich części składowych takich jak: tarasy, balkony, schody, gzymsy, okapy, zadaszenia wejść,
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 5) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 6) usługach turystyki – należy przez to rozumieć działalność usługową polegającą na krótkotrwałym, ogólnie dostępnym wynajmie miejsc noclegowych w obiektach turystycznych, a także świadczenie usług towarzyszących w ramach prowadzonej działalności,
- 7) budynkach towarzyszących zabudowie hotelowej lub pensjonatowej – należy przez to rozumieć budynki o funkcji związanej z działalnością głównego budynku hotelowego lub pensjonatowego, takie jak: wolnostojące budynki usług turystycznych przeznaczone do krótkoterminowego zakwaterowania (domki kempingowe), obiekty odnowy biologicznej, rekreacji, gastronomii,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

## ROZDZIAŁ III

### PRZEPISY OGÓLNE

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem**

§4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) UT – teren usług turystyki,
- 2) UT-US-ZP – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- 3) US-KOP- teren usług sportu i rekreacji lub parkingu,
- 4) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

- 5) KDL – teren drogi lokalnej,
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej,
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 9) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 11) N – teren niesklasyfikowany.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków,
- 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) budynki realizować jako obiekty o ujednoliconej formie architektonicznej w zakresie użytych materiałów oraz kolorystyki,
- 2) kolorystyka elewacji budynków stonowana i zharmonizowana z naturalnymi kolorami otaczającego krajobrazu (w kolorach ziemi – bieli, beżu i brązu, z wyłączeniem kolorystyki jaskrawej), z wykorzystaniem materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno;
- 3) kolorystyka oraz materiały pokrycia dachów budynków z wykorzystaniem dachówki ceramicznej bądź materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym,
- 4) nakazuje się stosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach jednej działki budowlanej.

4. Ustala się zasady kształtowania obiektów budowlanych – hangarów do przechowywania łodzi:

- 1) istniejące i nowoprojektowane obiekty hangarów realizować jako zespół obiektów o ujednoliconej formie architektonicznej w zakresie użytych materiałów oraz kolorystyki,
- 2) kolorystyka elewacji obiektów hangarów stonowana i zharmonizowana z naturalnymi kolorami otaczającego krajobrazu (w kolorach ziemi – bieli, beżu i brązu),
- 3) materiały użyte do pokrycia dachów obiektów hangarów oraz kolorystyka dachów - jednolite dla całego kompleksu obiektów, z wykorzystaniem blachodachówki lub dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym.

## **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:**

- 1) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi;
- 3) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie rowów melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wzdłuż linii elektroenergetycznej WN 110 kV wyznacza się pas technologiczny, w granicach którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, związane z koniecznością zapobiegania narażeniu ludzi na oddziaływania elektromagnetyczne od tych linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne określone w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, UT-US-ZP, US-ZP, US-KOP, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 7) w granicach terenów 4UT, 5UT położonych sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia części obszaru planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów.

3. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

## **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Nowo projektowane zagospodarowanie należy wkomponować w istniejącą zieleń naturalną i dostosować do istniejących warunków gruntowych.

3. Ustala się, iż nowo projektowane zagospodarowanie nie może stanowić dominanty przestrzennej zakłócającej ekspozycję rzeki Pisy i jeziora Roś.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, iż w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną terenów zapewniają: publiczna droga powiatowa oznaczona w planie symbolem 1KDL, publiczna droga gminna oznaczona symbolem 1KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem 1KR oraz 2KR.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów usług turystyki oznaczonych w planie symbolem UT ustala się minimum:
  - a) 1 miejsce przeznaczone do parkowania na 2 miejsca noclegowe zlokalizowane w hotelu bądź pensjonacie,
  - b) 1 miejsce przeznaczone do parkowania przypadające na budynek towarzyszący zabudowie hotelowej lub pensjonatowej – domek kempingowy,
  - c) 2 miejsca przeznaczone do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> budynku towarzyszącego zabudowie hotelowej lub pensjonatowej, za wyjątkiem domków kempingowych,
- 2) dla terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczonego w planie symbolem UT-US-ZP ustala się minimum 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 miejsce kempingowe/namiotowe oraz 1 miejsce przypadające na budynek obsługi pola biwakowego/kempingowego,
- 3) dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej:
  - a) oznaczonych w planie symbolem 1US-ZP ustala się minimum 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt sportu i rekreacji,
  - b) oznaczonych w planie symbolem 2US-ZP ustala się minimum 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt sportu i rekreacji oraz 1 miejsce do parkowania na 1 hangar do przechowywania łodzi,
  - c) oznaczonych w planie symbolem 3US-ZP ustala się minimum 3 miejsca do parkowania na teren,
  - d) oznaczonych w planie symbolem 4US-ZP ustala się minimum 1 miejsce do parkowania na 1 hangar do przechowywania łodzi,
- 4) dla terenów usług sportu i rekreacji lub parkingu oznaczonych w planie symbolem US-KOP ustala się minimum 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt sportu i rekreacji,
- 5) dla terenów niesklasyfikowanych oznaczonych w planie symbolami N ustala się minimum 3 miejsca przeznaczone do parkowania na teren,
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania do obsługi terenu 4US-ZP w granicach terenów 3US-ZP oraz 2US-KOP,
- 7) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 1N i 2N nakaz lokalizowania miejsc przeznaczonych do parkowania wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej,

- 8) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) nakazuje się wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w sposób umożliwiający infiltrację wód.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi 1KDL, 1KDD, 1KR, 2KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi UT, UT-US-ZP, US-ZP, US-KOP, ZP, N wzdłuż granic działek budowlanych lub granic terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;
- 3) nakazuje się wykonanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jako odpornych na działanie wód wezbraniowych.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów regulujących odległości od linii elektroenergetycznych i zasad branżowych,
- 5) dla istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Pisz – Kolno, obowiązuje pas technologiczny o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii w obie strony), jak na rysunku planu, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym lokalizacji budynków, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami regulującymi odległości od linii elektroenergetycznych;
- 6) dla istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z obowiązujących norm i przepisów regulujących odległości od linii elektroenergetycznych;
- 7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować:

- 1) w sposób indywidualny z zastosowaniem:
  - a) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
  - b) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) z miejskiej sieci ciepłowniczej.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz,
- 3) dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, o parametrach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** 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. W związku z częściowym położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, w granicach tych obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie planu, w granicach jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 40 m (20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym lokalizacji budynków, wynikające z norm i przepisów regulujących odległości od linii elektroenergetycznych;
- 4) dla istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z obowiązujących norm i przepisów regulujących odległości od linii elektroenergetycznych;
- 5) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 4UT, 5UT, położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- a) na terenach oznaczonych symbolami US-KOP – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach oznaczonych symbolami N, 2UT – 1500 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 3UT – 2500 m<sup>2</sup>;
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 4UT – 1000 m<sup>2</sup>;
  - e) na terenach oznaczonych symbolami 1UT, 2US-ZP, 3US-ZP, 4US-ZP - 3000 m<sup>2</sup>;
  - f) na terenie oznaczonym symbolem 5UT, 1US-ZP, 1UT-US-ZP - 4000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 4UT, US-KOP – 20 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami N, 2UT, 3UT – 30 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami 1UT, 5UT, US-ZP – 50 m,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem UT-US-ZP – 80 m,
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°,
4. nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych na pozostałych terenach.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) 2UT, 3UT – 30%,
- 2) 1UT, 4UT, 5UT, UT-US-ZP, US-ZP, US-KOP, WS, ZN, ZP, KDL, KDD, KR, N– 0,01%.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

- 1) teren drogi lokalnej oznaczony w planie symbolem 1KDL,
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony w planie symbolem 1KDD,
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony w planie symbolem 1ZP,
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony w planie symbolem 1WS.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów.

## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi UT

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1UT, 5UT:

- 1) przeznaczenie terenów - teren usług turystyki;

- 2) w ramach zabudowy usług turystyki dopuszcza się realizację:
  - a) budynku hotelu wraz z budynkami towarzyszącymi,
  - b) wiat i altan,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku głównego o funkcji hotelowej na jednej działce budowlanej,
  - b) budynki towarzyszące zabudowie hotelowej realizować jako wolnostojące lub jako zespół połączonych ze sobą budynków,
  - c) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - f) obiekty uzupełniające funkcję hotelową, o których mowa w lit. c) i e) należy lokalizować na terenie 5UT od strony obszaru kolejowego w celu minimalizacji uciążliwości akustycznych generowanych przez ruch kolejowy;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku hotelu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - c) kalenice budynków – równoległe lub prostopadłe do drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków towarzyszących zabudowie hotelowej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
  - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m;
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte gontem bitumicznym, dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2UT:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług turystyki;
- 2) w ramach zabudowy usług turystyki dopuszcza się realizację:
  - a) budynku hotelu lub pensjonatu wraz z budynkami towarzyszącymi,
  - b) wiat i altan,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku głównego o funkcji hotelowej lub pensjonatowej na jednej działce budowlanej,
  - b) budynki towarzyszące zabudowie hotelowej lub pensjonatowej realizować jako wolnostojące lub jako zespół połączonych ze sobą budynków,
  - c) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały.
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku hotelu lub pensjonatu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12,0 m,

- b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - c) kalenice budynków – równoległe do drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków towarzyszących zabudowie hotelowej lub pensjonatowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym,
  - c) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte gontem bitumicznym, dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 3UT:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług turystyki;
- 2) w ramach zabudowy usług turystyki dopuszcza się realizację:
  - a) budynku hotelu lub pensjonatu,
  - b) wiat i altan,
  - c) dojazdów i dojść,
  - d) obiektów małej architektury,
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku głównego o funkcji hotelowej lub pensjonatowej na jednej działce budowlanej,
  - b) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
  - c) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania oraz dojazdów i dojść w sposób umożliwiający infiltrację wód.
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,50;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku hotelu lub pensjonatu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - c) kalenice budynków – nie ustala się,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte gontem bitumicznym, dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
- 9) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 4UT:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług turystyki;
- 2) w ramach zabudowy usług turystyki dopuszcza się realizację:
  - a) budynku hotelu lub pensjonatu,
  - b) wiat i altan,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku głównego o funkcji hotelowej lub pensjonatowej na jednej działce budowlanej,
  - b) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) miejsca postojowe – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - e) obiekty uzupełniające funkcję hotelową lub pensjonatową, o których mowa w lit. b) i d), należy lokalizować od strony obszaru kolejowego w celu minimalizacji uciążliwości akustycznych generowanych przez ruch kolejowy;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku hotelu lub pensjonatu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - c) kalenice budynków – nie ustala się,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach: bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte gontem bitumicznym, dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym UT-US-ZP

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1UT-US-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - a) pola biwakowego, kempingowego,
  - b) budynku obsługi pola biwakowego, kempingowego,
  - c) wiat i altan,
  - d) boisk sportowych,
  - e) siłowni zewnętrznych,
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - h) obiektów małej architektury,
  - i) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynek obsługi pola biwakowego, kempingowego realizować jako wolnostojący,



- b) w ramach budynku obsługi pola biwakowego, kempingowego dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych, higieniczno-sanitarnych oraz jadalnianych,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyłącznie na terenach znajdujących się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
  - d) wiaty, altany realizować jako wolnostojące,
  - e) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania, dojazdów i dojazdów oraz ścieżek pieszych i rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku obsługi pola biwakowego, kempingowego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m,
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym,
  - f) kalenice budynków – nie ustala się,
  - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte gontem bitumicznym, dachówką, blachodachówką, blachą w kolorze ceglastym;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 4000 m<sup>2</sup>;

- 9) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonego w planie symbolem literowym US-ZP

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1US-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń sportowych,
  - b) budynków sportu i rekreacji,
  - c) wiat i altan,
  - d) zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
  - e) ścieżek ekologicznych, edukacyjnych,
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) obiektów małej architektury.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki sportu i rekreacji oraz obiekty sportowe realizować w granicach terenów, położonych poza zasięgiem występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
  - b) budynki sportu i rekreacji realizować jako wolnostojące lub jako zespół obiektów,
  - c) ścieżki ekologiczne i edukacyjne dostosować do warunków gruntowych, a w miejscach wysokiego zalegania wód gruntowych o niskiej nośności terenu realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,3 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%,
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - e) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania, dojść i dojazdów oraz ścieżek ekologicznych, edukacyjnych w sposób umożliwiający infiltrację wód,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,20.
- 5) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla budynków sportu i rekreacji:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, w odcieniach koloru ceglastego,
  - f) dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi,
  - g) kalenice budynków – nie ustala się,
  - h) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach bieli, beżu i brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla wiat, altan:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru ceglastego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 4000 m<sup>2</sup>;
- 9) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2US-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) hangarów do przechowywania łodzi,
  - b) obiektów i urządzeń sportowych,
  - c) wiat i altan,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) obiektów małej architektury.

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ścieżki piesze i rowerowe dostosować do warunków gruntowych, a w miejscach wysokiego zalegania wód gruntowych o niskiej nośności terenu realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,3 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyłącznie na terenach znajdujących się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, wyznaczonych na rysunku planu;
  - c) hangary przeznaczone do przechowywania łodzi należy realizować jako zespół obiektów, stanowiący całość funkcjonalno-przestrzenną, o wspólnych cechach architektonicznych takich jak: wielkość i kształt bryły, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych, materiały i kolorystyka elewacji oraz pokryć dachowych,
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - e) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania, dojść i dojazdów oraz ścieżek pieszych i rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40;
- 5) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla hangarów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,
  - f) kalenice budynków – prostopadle do drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - g) w elewacjach zakazuje się stosowania materiałów blaszanych, należy stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla wiat, altan:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 3US-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń sportowych,
  - b) wiat i altan,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - e) dojazdów i dojść,
  - f) obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojść do obsługi terenu 4US-ZP;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów do obsługi terenu 4US-ZP;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ścieżki piesze i rowerowe dostosować do warunków gruntowych, a w miejscach wysokiego zalegania wód gruntowych o niskiej nośności terenu realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,3 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%,
  - b) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania, dojazdów i dojść oraz ścieżek pieszych i rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód,
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - d) dla części terenu położonego w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV występują ograniczenia, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 3,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 7) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla wiat, altan:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 4US-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) hangarów do przechowywania łodzi,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) pomostów,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę hangarów;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy hangarów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem zachowania jej obecnej kubatury;
- 5) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza maksymalne wskaźniki kształtowania zabudowy, dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych niepowodujących dalszego zwiększania tych wskaźników;
- 6) dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych wyłącznie na terenach znajdujących się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren 3US-ZP;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy z działką sąsiednią od strony terenu 3US-ZP;
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) hangary przeznaczone do przechowywania łodzi należy realizować jako zespół obiektów, stanowiący całość funkcjonalno-przestrzenną, o wspólnych cechach architektonicznych takich jak: wielkość i kształt bryły, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych, materiały i kolorystyka elewacji oraz pokryć dachowych,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały na terenie 3US-ZP oraz 2US-KOP;
- 10) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,45;
- 11) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla hangarów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,
  - f) kalenice budynków – prostopadle do rzeki Pisy,
  - g) w elewacjach zakazuje się stosowania materiałów blaszanych, należy stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorze bieli, beżu i brązu;
- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 13) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w obszarze zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonego w planie symbolem literowym US-KOP

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1US-KOP, 2US-KOP:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny usług sportu i rekreacji lub parkingu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń sportowych,
  - b) wiat i altan,
  - c) ścieżek pieszych i rowerowych,



- d) dojść i dojazdów,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) parkingów.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) ścieżki piesze i rowerowe dostosować do warunków gruntowych, a w miejscach wysokiego zalegania wód gruntowych o niskiej nośności terenu realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,3 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyłącznie na terenach znajdujących się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, wyznaczonych na rysunku planu;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,
  - d) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc przeznaczonych do parkowania, parkingów, dojść i dojazdów oraz ścieżek pieszych i rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;
- 5) ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla obiektów sportowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru ceglastego,
  - f) kalenice budynków – nie ustala się,
  - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach bieli, beżu, brązu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

- 8) tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem WS

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1WS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren stanowi basen zaplecza technicznego stopnia wodnego na rzece Pisie;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) pomostów drewnianych stałych i pływających,
  - b) urządzeń i budowli hydrotechnicznych do wyciągania i wodowania sprzętu pływającego,
  - c) miejsc postoju sprzętu pływającego,
  - d) budowli hydrotechnicznych niezbędnych do zaplecza technicznego stopnia wodnego na rzece Pisie,- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 5) teren położony w całości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 19.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem ZN

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych;
- 3) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 20.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem ZP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych, w tym bulwarów,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) wiat rekreacyjnych;
- 3) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie ścieżek pieszych, w tym bulwarów w sposób umożliwiający infiltrację wód;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty rekreacyjnej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru ceglastego;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 7) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowymi KDL.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) ścieżek rowerowych;
- 3) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie ścieżek rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 5) ustala się szerokość zmienną w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDL – minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 22.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowymi KDD.

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżek rowerowych;
- 3) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie ścieżek rowerowych w sposób umożliwiający infiltrację wód;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDD – 10,0 m;
- 6) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o

prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 23.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KR

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KR – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 8,0 m.
- 5) teren 1KR położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 24.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi N

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1N, 2N:

- 1) przeznaczenie terenu – teren niesklasyfikowany;
- 2) tereny 1N i 2N stanowią tereny lokalizacji zaplecza technicznego stopnia wodnego na rzece Pisie;
- 3) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się w szczególności lokalizację:
  - a) budynków biurowych,
  - b) budynków socjalno-gospodarczych,
  - c) magazynów,
  - d) magazynów powodziowych,
  - e) budynków sterowni,
  - f) budynku przeznaczonego na stały pobyt dla obsługującego stopień wodny,
  - g) urządzeń i budowli hydrotechnicznych do wyciągania i wodowania sprzętu pływającego,
  - h) miejsc postoju i składowania sprzętu pływającego oraz innego sprzętu niezbędnego do obsługi stopnia wodnego i towarzyszącej mu infrastruktury,
- 4) nakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonanie miejsc postoju i składowania sprzętu pływającego oraz innego sprzętu niezbędnego do obsługi stopnia wodnego w sposób umożliwiający infiltrację wód;
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę;
- 6) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

- 7) dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych wyłącznie na terenach znajdujących się poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) poziom parteru zabudowy – min. 0,3 m powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii dostosowanych do panujących warunków gruntowych oraz zabezpieczających przed skutkami powodzi,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru ceglastego,
  - f) kalenice budynków – nie ustala się,
  - g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorze bieli, beżu, brązu;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) teren położony w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz w obszarze zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**§ 25. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pisz.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pisz



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICĄ STASZICA A RZEKĄ PISĄ W PISZU

## USTALENIA :

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UT

TEREN USŁUG TURYSTYKI
- UT-US-ZP

TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- US-ZP

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- US-KOP

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB PARKINGU
- WS

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN

TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL

TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR

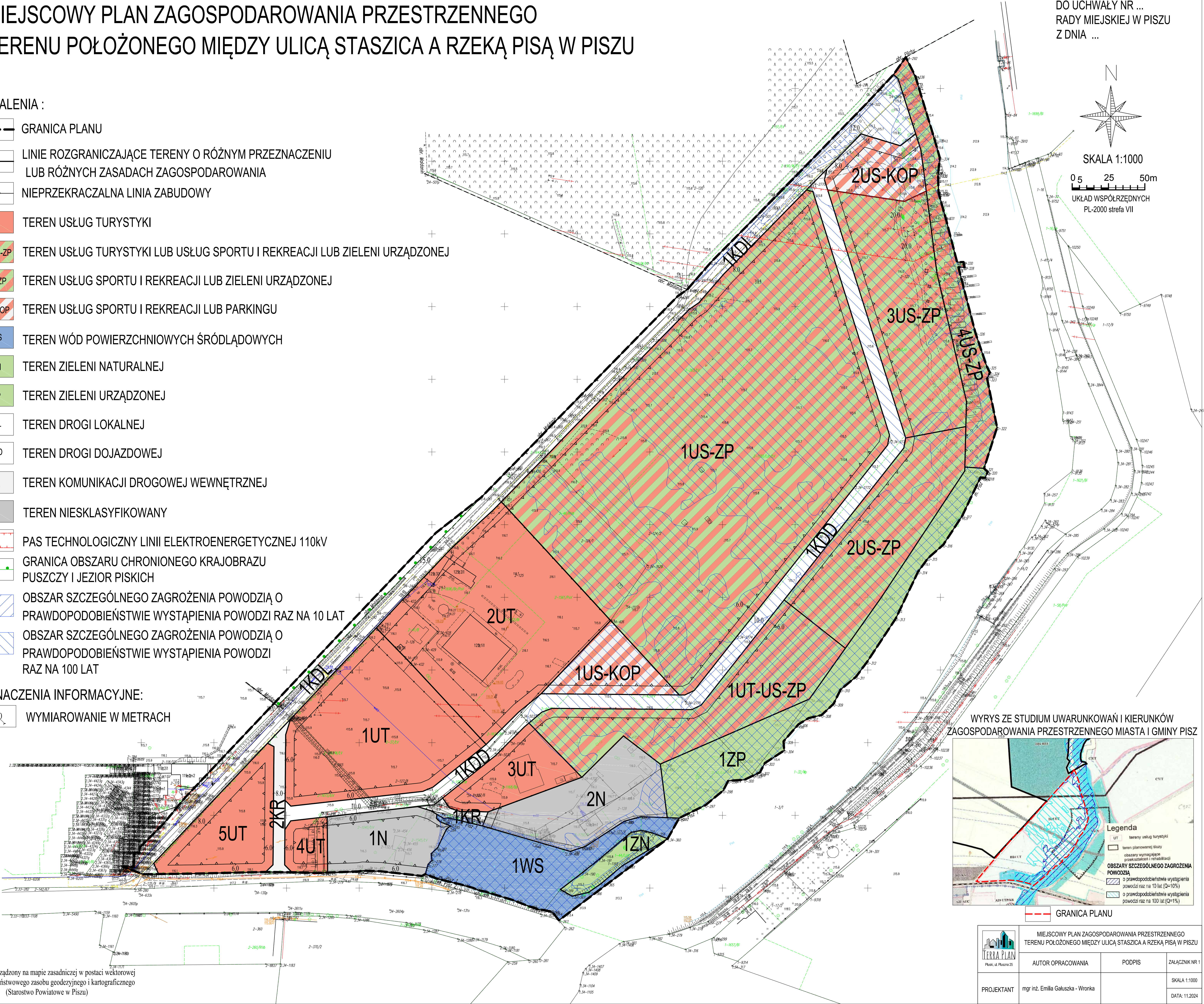
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- N

TEREN NIESKLASYFIKOWANY
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
PUSZCZY I JEZIOR PISKICH
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O  
PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 10 LAT
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O  
PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI  
RAZ NA 100 LAT

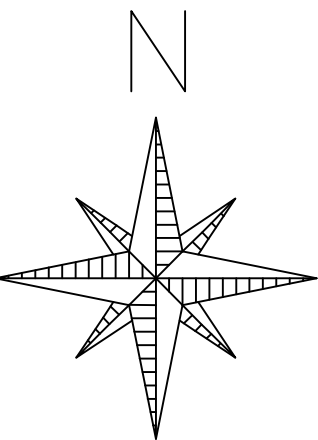
## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 15.0

WYMIAROWANIE W METRACH



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W PISZU  
Z DNIA ...

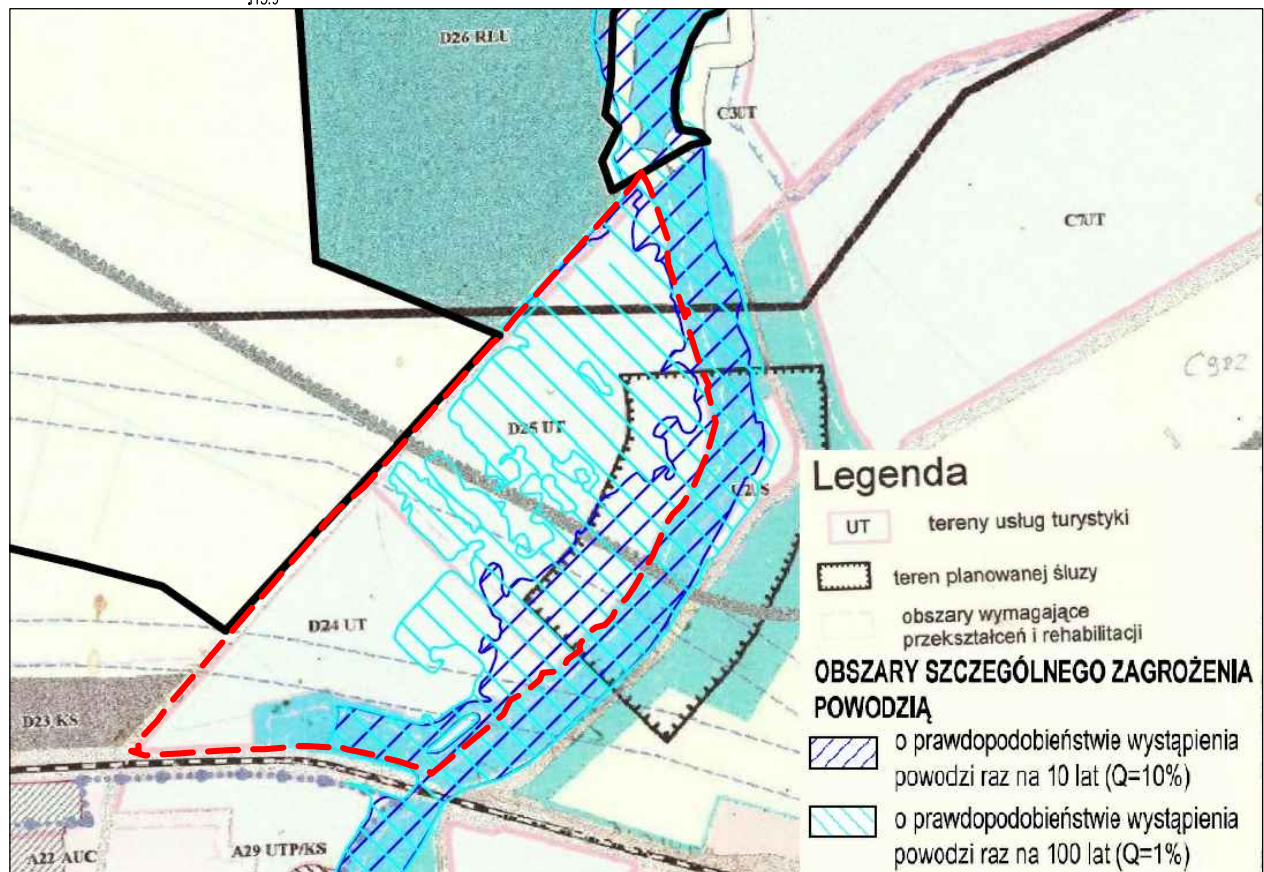


SKALA 1:1000

0 5 25 50m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH  
PL-2000 strefa VII

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PISZ



GRANICA PLANU



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICĄ STASZICA A RZEKĄ PISĄ W PISZU

AUTOR OPRACOWANIA

PROJEKTANT

PODPIS

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

DATA: 11.2024

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej  
pożyczanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
(Starostwo Powiatowe w Pisz)