

Załącznik Nr .....  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia .....

# STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWA- NIA PRZESTRZENNEGO

### MIASTA I GMINY PISZ

*(tekst jednolity Studium)*

## Część II: Kierunki zagospodarowania prze- strzennego

Zamawiający: Zarząd Miasta i Gminy Pisz

Wykonawca:  
„Środowisko” s.c.  
ul. Moniuszki 17  
11-532 Wilkasy k/Giżycko

Fundacja Ochrony Wielkich Jezior Mazurskich  
ul. Moniuszki 17  
11-532 Wilkasy k/Giżycko

Przewodnicząca Rady  
Lilla Bednarek

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie Miasta i Gminy Pisz przez Środowisko s.c. z siedzibą w Wilkasach k/Giżycka oraz przez Fundację Ochrony Wielkich Jezior Mazurskich w Giżycku. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa pomiędzy Zarządem Gminy i Miasta Pisz a Fundacją Ochrony Wielkich Jezior Mazurskich oraz porozumienie pomiędzy Fundacją Ochrony Wielkich Jezior Mazurskich a „Środowisko” s.c. Stanowi ono drugą część „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz”.

Celem opracowania jest sformułowanie zarysu strategii rozwoju oraz kierunków i zasad polityki przestrzennej, którymi kierować się będzie Rada Gminy i Miasta Pisz

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. Piotr Kwiatkowski - koordynator, projektant  
mgr inż. Aleksander Grodzki - specjalista ds. opracowań numerycznych  
tech. bud. Zbigniew Patelka - projektant  
mgr inż. Izabela Makarewicz - koordynator inwentaryzacji  
mgr inż. Jan Giedziuszewicz - specjalista ds. infrastruktury technicznej  
mgr inż. Antoni Wróbel - specjalista ds. infrastruktury technicznej  
mgr inż. Roman Stańczyk - specjalista ds. infrastruktury technicznej.

pod nadzorem głównego projektanta mgr inż. arch. Agnieszki Wojtych-Kowalewskiej.

---

*Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Zdory nad jeziorem Seksty została opracowana przez Pracownię Projektową „PLANIKA” z siedzibą w Gdańsku, główny projektant mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska.*

*Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą str.75, rozdziału VII.C.2 STREFA PÓŁNOCNA (B) Zdory, w którym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące nowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie 12. UT (usługi turystyki) i 13. UK (usługi kultury).*

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz dla obszaru nowej przeprawy mostowej została wykonana przez INPLUS Doradztwo Inwestycyjne z siedzibą w Olsztynie.

Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą pkt 2 lit. c, pkt 6 lit. f w rozdziale III.A MIASTO PISZ, rozdziale IV.A.1 oraz rozdziale VII.B.1 Sektor A i rozdziale VII.B.2 sektor B.

Zmiany zostały oznaczone kursywą i czcionką ARIAL.

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz dla obszarów położonych w obrębach wsi: Karwik, Wiartel i Snopki oraz dla obszaru położonego w obrębie miasta: Pisz II została wykonana przez : ARCHITEKT Projektowanie Architektoniczne i Planowanie Przestrzenne mgr inż. arch. Jan Sadowski z siedzibą w Ełku oraz przez: Pracownię Projektową PLANER s.c. mgr inż. arch. Krzysztof Kilikowski i mgr inż. arch. Marzenna Święcińska z siedzibą w Ełku.

Wprowadzone zmiany dotyczą rozdziałów: VII.B.4 SEKTOR D; VII.C.1 STREFA PISKA (A)

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Snopki i Karwik; VII.C.3 STREFA PUSZCZAŃSKA (C) Wiartel.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Łupki została opracowana przez Pracownię Projektową „PLANIKA” z siedzibą w Gdańsku, główny projektant mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska.

Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą:

- Rozdziału VII.C.1 STREFA PISKA (A) – Łupki, w którym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące nowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie: 15.MN/UTL (mieszkalnictwo o niskiej intensywności zabudowy i tereny zabudowy lotniskowej), 16.RZ/MR/US (tereny łąk i pastwisk, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług sportu i rekreacji) oraz 17.U/P (tereny usługowo-produkcyjne).

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Kwik została opracowana przez Pracownię Projektową „PLANIKA” z siedzibą w Gdańsku, główny projektant mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska.

Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą:

- Rozdziału VII.C.2 STREFA PÓŁNOCNA (B) – Kwik, w którym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące terenów oznaczone symbolami: 1.MR/MN/U, 2.MN/UTL/UT, 3.UT/ZN, 4.UI, 9.MN/UTL/UT stanowiące zabudowę zagrodową i mieszkalno – pensjonatową, usługi – agroturystyka, użytki rolne i obiekty niezwiązane z funkcją, remizę strażacką, nieczynny cmentarz ewangelicki, wysypisko śmieci i wyrobisko, pole biwakowe i tereny byłego zakładu rolnego. Zmiany zostały oznaczone kursywą i czcionką ARIAL.

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz dla terenu farmy wiatrowej została opracowana przez Pracownię Projektową „PLANIKA” z siedzibą w Gdańsku, główny projektant mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska.

Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą:

- rozdziału II.B.2 ZASADY LOKALIZACJI WYBRANYCH FUNKCJI I TYPÓW OBIEKTÓW,
- rozdziału IV.H ELEKTROENERGETYKA,
- rozdziału VII.C.4 Strefa wschodnia (D) Liski, w którym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące nowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie 8.U/MN (usługi, mieszkalnictwo o niskiej intensywności).

Zmiany zostały oznaczone kursywą i czcionką ARIAL.

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Snopki została opracowana przez CKK Architekci Biuro Projektowe s.c. z siedzibą w Gdyni, główny projektant mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska.

Wprowadzone zmiany w niniejszym opracowaniu dotyczą:

- rozdziału VII.C.1 STREFA PISKA (A) - Snopki, w którym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 1.MN/U (zabudowa mieszkaniowa z usługami), 2.ZCz (nieczynny cmentarz zabytkowy), 3.RLU (leśniczówka), 4.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), 5.MR (zabudowa zagrodowa), 6.MR (zabudowa zagrodowa), 7.UO/US (usługa oświaty i sportu), 8.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), 9.U/MN (usługi z towarzyszącą funkcją mieszkaniową),
- rozdziału II.G SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, w którym została dopisana forma prawnej ochrony przyrody – Obszar Natura 2000 Puszcza Piska (kod obszaru PLB280008) w granicach objętych zmianą Studium dla wsi Snopki;
- zgodnie z obowiązującą numeracją dróg krajowych, w granicach objętych zmianą Studium dla wsi Snopki zmianie ulega numeracja drogi krajowej ze starego nr 610 na obecny nr 58;
- rozdziału IV.D GOSPODARKA ŚCIEKOWA, w którym dodaje się zapis dotyczący ustanowionej Aglomeracji Pisz i zasad zagospodarowania zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

Zmiany zostały oznaczone kursywą i czcionką ARIAL.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Jaśkowo została opracowana przez Pracownię Urbanistyczno-Architektoniczną prowadzoną przez arch. Jaropełkę Lewickiego z siedzibą w Olsztynie, przy ul. Wyszyńskiego 7/35, 10-457 Olsztyn. Zmiany dotyczą:

- Rozdziału IV.D GOSPODARKA ŚCIEKOWA, w zakresie wprowadzenia informacji o ustanowieniu Aglomeracji Pisz,
- Rozdziału VII.C.1 STREFA PISKA (A) w zakresie ustaleń dla wsi Wąglik

### **SPIS TREŚCI**

<b>I.</b>	<b>ZARYS STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY PISZ</b>	<b>5</b>
I.A	HIERARCHIA ZASAD I CELÓW ROZWOJU MASTA I GMINY	5
I.B	POLITYKA ROZWOJU MIASTA I GMINY	6
I.B.1	POLITYKA GOSPODARCZA	6
I.B.2	POLITYKA SPOŁECZNA	14
I.B.3	POLITYKA MIESZKANIOWA	15
I.B.4	POLITYKA EKOLOGICZNA	17
<b>II.</b>	<b>ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO</b>	<b>19</b>
II.A	ZASADY KSZTAŁTOWANIA SIECI OSADNICZEJ	19
II.B	KSZTAŁTOWANIE LOKALNEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO	20
II.B.1	STANDARDY ZABUDOWY	20
II.B.2	ZASADY LOKALIZACJI WYBRANYCH FUNKCJI I TYPÓW OBIEKTÓW	24
II.C	KSZTAŁTOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH	25
II.C.1	PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	25
II.C.2	ZAPOTRZEBOWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE	26
II.D	KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	27
II.E	KSZTAŁTOWANIE OBSZARÓW LEŚNYCH	27
II.F	KSZTAŁTOWANIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ	28
II.G	SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	29
II.H	SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	30
<b>III.</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO</b>	<b>32</b>
III.A	MIASTO PISZ	32
III.B	GMINA PISZ	34
<b>IV.</b>	<b>ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>35</b>
IV A	UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ	35
IV. A 1	MIASTO PISZ	35
IV.A.2	GMINA PISZ	39
IV.B	GOSPODARKA WODNA	41
IV.C	ZAOPATRZENIE W WODĘ	41
IV.D	GOSPODARKA ŚCIEKOWA	42
IV.E	GOSPODARKA ODPADAMI	43

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

IV.F	GOSPODARKA CIEPLNA	44
IV.G	ZAOPATRZENIE W GAZ	44
IV.H	ELEKTROENERGETYKA	45
IV.I	TELEKOMUNIKACJA	46
V.	<b>INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	46
V.A	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	46
V.B	STUDIA BRANŻOWE	49
V.C	PODATKI I OPŁATY	49
V.D	GOSPODARKA GRUNTAMI	49
V.E	INWESTYCJE GMINNE	50
V.F	INSTRUMENTY POLITYCZNE	50
VI.	<b>REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA</b>	51
VII.	<b>USTALENIA SZCZEGÓŁOWE</b>	<b>53</b>
VII.A	SPOSÓB UJĘCIA I ZAKRES OBLIGATORYJNOŚCI USTALEŃ	53
VII.B	USTALENIA DLA ZESPOŁU OSADNICZEGO PISZA,	54
VII.B.1	SEKTOR A	54
VII.B.2	SEKTOR B	60
VII.B.3	SEKTOR C	66
VII.B.4	SEKTOR D	68
VII.C	USTALENIA DLA GMINY	70
VII.C.1	STREFA PISKA (A)	70
VII.C.2	STREFA PÓŁNOCNA (B)	74
VII.C.3	STREFA PUSZCZAŃSKA (C)	80
VII.C.4	STREFA WSCHODNIA (D)	84
VII.C.5	STREFA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA (E)	88
VII.C.6	STREFA ZACHODNIA (F)	89

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### **I. ZARYS STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY PISZ**

Polityka przestrzenna gminy, tj. polityka wykorzystania podstawowego zasobu naturalnego, jakim jest przestrzeń, nie może być tworzona i realizowana w oderwaniu od szerszej strategii rozwoju gminy. Taka strategia obejmuje:

- rozpoznanie i ocenę zasobów naturalnych, ludzkich, gospodarczych i infrastrukturalnych
- określenie celów i aspiracji społeczności gminy oraz ustalenie podstawowych wartości i/lub zasad, jakimi społeczność ta będzie się kierować w dążeniu do tych celów
- identyfikację silnych i słabych stron aktualnej sytuacji
- rozważenie konsekwencji utrzymywania się dotychczasowych trendów
- rozważenie scenariuszy alternatywnych w stosunku do trendów dotychczasowych
- wybór scenariusza możliwie najpełniej godzącego realne możliwości z aspiracjami społeczności i przyjętą przez nią hierarchią wartości
- określenie instrumentów i metod realizacji strategii
- określenie metod monitoringu realizacji strategii

Niniejsze opracowanie, ze względu na swój charakter, nie przedstawia pełnej strategii rozwoju, a jedynie te jej aspekty, które w zasadniczy sposób wpływają na rozstrzygnięcia dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz. Ponadto, aby uniknąć powtarzania treści zawartych w Części I i uzyskać większą przejrzystość, w opracowaniu sytuację istniejącą i dotychczasowe trendy przedstawiono w syntetycznej i często subiektywnej formie, ułatwiającej nakreślenie możliwie wyrazistych scenariuszy rozwojowych.

#### **I.A HIERARCHIA ZASAD I CELÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY**

**Nadrzędną zasadą** rozwoju miasta i gminy Pisz, obowiązującą przy realizacji wszelkich wyznaczonych celów jest **zasada zrównoważonego rozwoju**. Wynika ona nie tylko z międzynarodowych dokumentów, takich jak „Deklaracja z Rio”, z Polityki Ekologicznej Państwa czy z regionalnych koncepcji rozwojowych, takich jak „Zielone Płuca Polski”. Potrzeba kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju wynika przede wszystkim z konstatacji, że zasoby naturalne są i będą podstawą gospodarki gminy, natomiast czyste środowisko i wybitne walory przyrodnicze mają zasadnicze znaczenie dla jakości życia jej mieszkańców.

Rozwój miasta i gminy powinien ponadto opierać się na następujących zasadach:

- **zasada zachowania dziedzictwa kulturowego**
- **zasada spójności rozwoju gminy z rozwojem regionu i polityką państwa**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

**Podstawowym celem** rozwoju gospodarczego, społecznego i przestrzennego miasta i gminy Pisz jest zapewnienie mieszkańcom szeroko pojętego dobrobytu. Na cel ten składają się następujące **cele strategiczne**:

- zapewnienie pracy i godziwych zarobków
- zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych
- zapewnienie łatwego dostępu do usług sektora publicznego i prywatnego
- zapewnienie czystego i przyjaznego środowiska
- zapewnienie warunków do wypoczynku i rekreacji

Realizacji tych celów powinny być podporządkowane **cele pośrednie**, realizowane w ramach **polityk sektorowych**:

- gospodarczej, służącej poprawie warunków życia ludności poprzez rozwój ekonomiczny
- społecznej, służącej poprawie warunków życia ludności poprzez rozwój usług i świadczeń sektora publicznego, stymulowanie i kształtowanie życia społeczno-kulturalnego
- mieszkaniowej, służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności
- ekologicznej, służącej zachowaniu zasobów naturalnych
- przestrzennej, służącej tworzeniu ładu przestrzennego umożliwiającego harmonijną realizację różnych celów i funkcji

przy pomocy dostępnych **instrumentów** prawnych, ekonomicznych i politycznych. Dla potrzeb niniejszego opracowania pojęcia te definiuje się następująco:

- instrumenty prawne to akty prawa lokalnego, uchwalane przez Radę Miasta i Gminy i obowiązujące ogół mieszkańców miasta i gminy a także decyzje administracyjne wydawane przez organy samorządu gminnego. Do instrumentów takich należą między innymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, podatki lokalne a także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- instrumenty ekonomiczne to działania polegające na wspieraniu wybranych kierunków rozwoju poprzez bezpośrednie angażowanie środków finansowych w konkretne przedsięwzięcia. W tym rozumieniu podstawowym instrumentem ekonomicznym gminy jest finansowanie inwestycji ze środków budżetowych lub pozabudżetowych.
- instrumenty polityczne to wszelkie działania i akty nie obligujące bezpośrednio mieszkańców ani nie związane z bezpośrednim wsparciem ekonomicznym, takie jak różne formy współpracy ze społecznością lokalną, organami państwowymi, instytucjami i organizacjami, studia i opracowania branżowe, precyzujące kierunki polityki gminy, działania promocyjne itp.

## **LB POLITYKA ROZWOJU MIASTA I GMINY**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### **I.B.I POLITYKA GOSPODARCZA**

Analiza sytuacji przedstawiona w Części I skłania do stwierdzenia, że kluczowym problemem miasta i gminy Pisz jest słabość gospodarki. Stosunkowo niski poziom rozwoju gospodarczego jest przyczyną bezrobocia i niskich dochodów mieszkańców, a także, w dużym stopniu, emigracji aktywnej młodzieży i nastrojów apatii. Stan gospodarki wpływa również istotnie na kształt budżetu gminy, w którym, przy stosunkowo skromnych dochodach własnych, jedną z największych pozycji po stronie wydatków jest pomoc społeczna.

Punktem wyjścia do poszukiwania sposobów poprawy stanu gospodarki jest rozważenie potencjału gospodarczego miasta i gminy oraz głównych *zagrożeń* ich rozwoju. Polityka gospodarcza powinna się bowiem opierać z jednej strony na wykorzystywaniu mocnych stron i szans, a z drugiej - na likwidowaniu i łagodzeniu słabych stron i zagrożeń. Zostały one w sposób skrótowy ujęte poniżej:

#### *Słabości:*

- Gospodarka oparta w dużym stopniu na rolnictwie i leśnictwie, przy mocno ograniczonych możliwościach zwiększenia produkcji tych sektorów
- Niewielkie zasoby lokalnego kapitału
- Stosunkowo szczupłe zasoby wysoko kwalifikowanych kadr

#### *Zagrożenia:*

- Niekorzystne warunki rozwoju rolnictwa
- Położenie w regionie, w którym utrzymują się objawy stagnacji gospodarczej
- Niewystarczający poziom infrastruktury technicznej
- Brak zewnętrznych bodźców dla restrukturyzacji rolnictwa
- Słabe zainteresowanie inwestorów zewnętrznych
- Słabe połączenia drogowe i kolejowe z centrum kraju
- Oddalenie od silnych ośrodków napędzających koniunkturę
- Odpływ części aktywnej młodzieży i nastroje apatii

#### *Mocne strony:*

- Dobrze funkcjonująca gospodarka leśna
- Silny przemysł przetwórstwa drzewnego
- Rozwijający się sektor usługowo-handlowy, wykorzystujący ponadlokalne znaczenie Pisz oraz ruch turystyczny

#### *Szanse:*



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- Doskonałe naturalne warunki rozwoju różnych form turystyki
- Położenie u wrót ważnego i silnie promowanego regionu turystycznego
- Stosunkowo tania siła robocza
- Stosunkowo tanie grunty
- Słabe konflikty przestrzenne i stosunkowo niewielkie problemy urbanistyczne
- Ponadlokalna rola Pisza jako siedziby powiatu i wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności
- Położenie na ważnym szlaku komunikacyjnym (droga 644) i perspektywa otwarcia przejścia granicznego w Rudziszkach

### **Scenariusz ostrzegawczy**

Niewykorzystanie mocnych stron i szans stojących przed gospodarką miasta i gminy oraz niepodjęcie zmierzających do złagodzenia istniejących problemów może doprowadzić do:

- pogłębiania się dysproporcji pomiędzy materialnym poziomem życia mieszkańców miasta i gminy a poziomem w szybciej rozwijających się regionach kraju.
- pogłębiania się dysproporcji pomiędzy poziomem życia mieszkańców Pisza a poziomem życia na terenach wiejskich.
- narastania niekorzystnych trendów demograficznych.
- utrwalania i poszerzania się sfery ubóstwa
- pogłębiania się nastrojów apatii i spadku aktywności społeczności lokalnych
- zahamowania wzrostu dochodów własnych gminy
- zahamowania rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej
- roztrwonienia potencjału rozwojowego związanego z walorami turystycznymi
- utraty szans i potencjalnych korzyści wynikających z transformacji gospodarczych w kraju i na świecie

Biorąc pod uwagę powyższe, za **główne cele polityki gospodarczej** należy uznać:

- Restrukturyzację rolnictwa
- Rozwój turystyki
- Rozwój sektora handlowo-usługowego
- Wielokierunkowy rozwój wysoko przetworzonej produkcji, szczególnie w dziedzinach, w których sukces jest stosunkowo mało uzależniony od położenia geograficznego.

Zarys polityk branżowych zmierzających do osiągnięcia tych celów przedstawiono poniżej.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### **a) Polityka rolna**

Rolnictwo jest działem, z którym związany jest co piąty pracujący mieszkaniec miasta i gminy Pisz. Sektor ten przeżywa silny kryzys w skali całego kraju, pogłębiany takimi czynnikami lokalnymi, jak bardzo niekorzystne warunki naturalne i spuścizna po państwowych gospodarstwach rolnych. Radykalne przemiany w rolnictwie są niezbędne dla zapewnienia społeczności gminy trwałych podstaw pomyślnego rozwoju. Chociaż potrzebne są w tym sektorze zmiany systemowe, szereg działań można podejmować na poziomie lokalnym.

#### *Słabości*

- Ukryte bezrobocie - niedostosowanie areału gospodarstw do produkcji towarowej w danych warunkach glebowo-klimatycznych
- Niski poziom wykształcenia rolników
- Dekapitalizacja infrastruktury gospodarstw

#### *Zagrożenia*

- Niekorzystne warunki glebowo-klimatyczne
- Długotrwała dekonunktura i brak klarownej polityki restrukturyzacji w skali kraju
- Oddalenie od dużych rynków zbytu
- Niekorzystne trendy demograficzne - starzenie się rolników, odpływ kobiet ze wsi
- Narastająca konkurencja ze strony innych regionów i zagranicy
- Słabo rozwinięte otoczenie rolnictwa (zbyt, doradztwo, infrastruktura techniczna)
- Ograniczenia wynikające z nadrzędności ochrony środowiska

#### *Mocne strony*

- Profil produkcji na ogół dobrze dostosowany do warunków naturalnych

#### *Szanse*

- Stosunkowo dobre warunki dla hodowli bydła
- Czyste środowisko
- Rosnące zainteresowanie zdrową żywnością
- Popyt na różne formy turystyki wiejskiej
- możliwość powiększania w warunkach koniunktury powierzchni gospodarstw indywidualnych poprzez zakup gruntów AWRSP
- Perspektywa przystąpienia do Unii Europejskiej, która powinna przyspieszyć podjęcie działań restrukturyzacyjnych w skali kraju i stworzyć warunki opłacalności produkcji rolnej w nowoczesnych i dobrze zarządzanych gospodarstwach rolnych.

W świetle powyższego, za zasadnicze kierunki restrukturyzacji rolnictwa należy uznać:

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

1. zmniejszanie zatrudnienia i powiększanie przeciętnego areálu gospodarstw poprzez:
  - inicjatywy na rzecz tworzenia miejsc pracy poza rolnictwem
  - współpracę z AWRSP zmierzającą do prywatyzacji gruntów z pierwszeństwem dla miejscowych rolników
  - naturalną wymianę pokoleń i przejmowanie gruntów małych gospodarstw przez większe
  - wprowadzanie w prawie lokalnym zapisów ograniczających możliwości rozdrabniania gruntów
2. upowszechnianie wydajnych i przyjaznych dla środowiska metod uprawy i hodowli poprzez:
  - współpracę z ośrodkami doradztwa rolniczego i innymi placówkami specjalistycznymi
  - inicjowanie i wspieranie przedsięwzięć demonstracyjnych w ramach programów pomocy zagranicznej, w tym programów przygotowujących polskie rolnictwo do wejścia do Unii Europejskiej
3. poprawę warunków zbytu produktów rolnych poprzez:
  - współpracę z właściwymi instytucjami w zakresie organizacji skupu
  - promocję idei stowarzyszeń producenckich i innych form współpracy rolników indywidualnych
  - promocję agroturystyki jako metody zbytu produktów rolnych po cenach detalicznych
  - inicjowanie i wspieranie działań na rzecz produkcji certyfikowanej zdrowej żywności
  - działania na rzecz integracji rolnictwa i przetwórstwa spożywczego, w tym rozwoju drobnego przetwórstwa na wsi
4. tworzenie infrastruktury technicznej na wsi poprzez:
  - bezpośrednie inwestycje komunalne
  - inspirowanie i wspieranie działań społecznych komitetów na rzecz rozwoju infrastruktury
5. poprawę przeciętnych warunków naturalnych produkcji rolnej w gospodarstwach poprzez:
  - usuwanie przeszkód formalnych związanych z zalesieniami gruntów najmniej przydatnych
  - wspólne z ALP starania do zapewnienia środków finansowych na zalesienia
  - tworzenie użytków ekologicznych na gruntach rolnych podlegających renaturalizacji i wspieranie inicjatyw społecznych w tym zakresie poprzez odpowiednią informację i instrumenty podatkowe

### **b) Polityka rozwoju turystyki**

# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

Zarówno w skali kraju jak i regionu, turystyka jest jedną z najszybciej rozwijających się gałęzi gospodarki. Kluczowe znaczenie tej branży dla rozwoju miasta i gminy polega przede wszystkim na tym, że w sytuacji mocno ograniczonego popytu miejscowego turystyka może tworzyć popyt na miejscowe usługi i produkty korzystając z pozalokalnejsiły nabywczej. Turystyka jest więc w pewnym sensie branżą eksportową, dającą szansę na znaczne poszerzenie rynków zbytu nawet małym przedsiębiorcom. Jednocześnie jest to branża silnie wpływająca na ład przestrzenny i mocno od niego zależna. Jej skrótowy obraz z perspektywy miasta i gminy wygląda następująco:

### *Słabości*

- Niski standard większości bazy noclegowej
- Słabo rozwinięta promocja
- Słaba infrastruktura towarzysząca (oznakowanie, wypożyczalnie, przystanie, informacja, przewodnicy, imprezy, itp.)
- Większość istniejącej bazy to ośrodki zakładowe o ograniczonej dostępności i zarejestrowane poza granicami gminy
- Niski stopień turystycznego wykorzystania znacznej części gminy przy silnej koncentracji bazy na kilku obszarach
- Funkcjonowanie większości bazy w oderwaniu od lokalnych ośrodków usługowych
- Niekontrolowany rozwój terenów lotniskowych nad brzegami jezior
- Zbyt mała rola Piszajako regionalnego ośrodka turystycznego

### *Zagrożenia*

- Mało atrakcji kulturowych, napędzających rozwój turystyki "sentymentalnej"
- Silna konkurencja ze strony sąsiednich gmin o większych tradycjach w turystyce
- Mało uzbrojonych terenów pod inwestycje

### *Mocne strony*

- Wybitne naturalne warunki rozwoju turystyki aktywnej, wiejskiej, przyrodniczej i krajoznawczej oraz wysokostandardowej turystyki pobytowej

### *Szanse*

- Położenie w regionie o dużych tradycjach turystycznych, silnie promowanym przez ośrodki ponadlokalne
- Położenie u bram Krainy WJM, konkurencyjne w stosunku do ośrodków leżących bardziej na północ
- Znaczne możliwości lokowania nowych obiektów turystycznych w mieście i poza nim.

Dążąc do wykorzystania potencjału turystycznego miasta i gminy i biorąc pod uwagę kompetencje samorządu lokalnego przyjmuje się następujące kierunki działań:

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

1. Promocja walorów turystycznych miasta i gminy poprzez wydawnictwa, media masowego przekazu i uczestnictwo w krajowych i międzynarodowych targach turystycznych, indywidualnie i na płaszczyźnie współpracy regionalnej
2. Rozwijanie infrastruktury towarzyszącej turystyki, między innymi poprzez tworzenie szlaków pieszych i rowerowych, systemu informacji turystycznej
3. Udostępnianie, rozwijanie i tworzenie atrakcji turystycznych, organizacje imprez.
4. Działania na rzecz podnoszenia standardu istniejących ośrodków turystycznych oraz rejestracji ich działalności na terenie gminy, między innymi poprzez wykorzystanie dostępnych instrumentów prawnych i politycznych.
5. Wspieranie rozwoju agroturystyki, między innymi poprzez promocję idei gospodarstw gościnnych, współpracę z izbami i stowarzyszeniami agroturystycznymi, tworzenie infrastruktury wiejskiej.
6. Stopniowa likwidacja nielegalnej rekreacji indywidualnej poprzez, jako najbardziej ekstensywnej i uciążliwej dla środowiska formy turystyki.
7. Wspieranie rozwoju bazy turystycznej, między innymi poprzez odpowiednie zapisy prawa lokalnego, stworzenie i promocję oferty dla dużych inwestorów, udział w uzbrajaniu terenów pod inwestycje,

### **c) Polityka rozwoju drobnej przedsiębiorczości**

Małe przedsiębiorstwa od kilku lat wykazują tendencję wzrostową zarówno pod względem liczby zarejestrowanych firm, jak i liczby zatrudnionych. Ich działalność skupia się w takich branżach jak handel detaliczny i usługi dla ludności, budownictwo, stolarka, usługi doradcze itp. W wielu przypadkach rozpoczęcie działalności nie wymaga żadnego lub prawie żadnego kapitału początkowego. Drobna przedsiębiorczość stanowi więc w warunkach strukturalnego bezrobocia szansę na zdobycie zatrudnienia poprzez stworzenie własnego miejsca pracy.

#### *Słabości*

- ograniczenia kapitałowe, utrudniające uruchamianie większej działalności przez zakup sprzętu i wzrost zatrudnienia
- szczupłe środki na reklamę i promocję i utrudniony kontakt z rynkami ponadlokalnymi

#### *Zagrożenia*

- niskie dochody większości mieszkańców, ograniczające popyt na towary i usługi dla ludności
- przeszkody formalne przy lokalizowaniu działalności
- niedostatki infrastruktury, utrudniające działalność szczególnie na terenach wiejskich

# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

- nastroje apatii i niedostatek wiedzy oraz pomocy z zewnątrz, powstrzymujące wielu od zakładania własnych firm

### *Mocne strony*

- elastyczność w dostosowywaniu się do zmiennych warunków na rynku
- zazwyczaj niskie koszty ogólne, umożliwiające konkutowanie z dużymi firmami

### *Szanse*

- rozwój turystyki, poszerzający rynek zbytu
- liberalna polityka państwa
- programy pomocowe i restrukturyzacyjne adresowane do małych firm, umożliwiające im m.in. pozyskiwanie środków inwestycyjnych

Za główne kierunki działań wspierających rozwój drobnej przedsiębiorczości uznaje się:

1. liberalizację polityki lokalizacji drobnych przedsiębiorstw poprzez stosowne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego
2. tworzenie warunków łatwego dostępu do doradztwa prawnego i finansowego, udzielanie wsparcia technicznego nowym firmom oraz prowadzenie szkoleń dla dorosłych, poprzez współpracę z PUP i/lub powołanie lokalnej agencji rozwoju bądź stowarzyszenia gospodarczego
3. wspieranie rozwoju telekomunikacji kablowej i komórkowej poprzez współpracę z Telekomunikacją Polską S. A., komitetami społecznymi i firmami zajmującymi się telefonią komórkową
4. poprawę przygotowania młodzieży do dorosłego życia poprzez zwiększenie nacisku w szkołach podstawowych na praktyczne wykorzystywanie technologii informatycznych i naukę języków obcych
5. reorientację nauczania ponadpodstawowego i kształcenia dorosłych w kierunku zdobywania umiejętności przydatnych przy zakładaniu i prowadzeniu własnej działalności poprzez współpracę z Kuratorium Oświaty, PUP i ZDZ

### **d) Polityka rozwoju przemysłu**

Przy ograniczonych możliwościach intensyfikacji rolnictwa i leśnictwa, nikłym wpływie gminy na zarobki strefy budżetowej i uzależnieniu rozwoju handlu i usług od lokalnej siły nabywczej, lokalizacja na terenie miasta lub gminy jednego lub kilku większych zakładów produkcyjnych mogłaby skokowo poprawić sytuację na rynku pracy i stanowić impuls dla rozwoju małej przedsiębiorczości i restrukturyzacji wsi. Krótki opis obecnej sytuacji i jego perspektyw przedstawiono poniżej:

### *Słabości*

- brak lokalnego kapitału, zdolnego rozbudować istniejące lub zakładać nowe duże zakłady produkcyjne

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- stosunkowo nieduży stopień przetwarzania surowców w istniejących większych zakładach przemysłu spożywczego i drzewnego
- mała różnorodność produkcji, uzależniająca lokalną sytuację gospodarczą od koniunktury w niewielu branżach
- brak produkcji związanej z wysoką technologią

### *Zagrożenia*

- konkurencja dużych zakładów z innych miast i regionów, szczególnie w branży spożywczej
- brak gruntów gminnych przeznaczonych na większe inwestycje przemysłowe
- silna konkurencja o inwestorów ze strony regionów Polski centralnej, zachodniej i południowej
- słabe połączenia drogowe i kolejowe z centrum kraju
- potencjalne trudności ze znalezieniem lokalnych kadr o odpowiednich kwalifikacjach
- ograniczenia lokalizacyjne wynikające z potrzeb ochrony środowiska

### *Mocne strony*

- stabilna sytuacja kilku istniejących większych zakładów

### *Szanse*

- tania siła robocza
- tanie grunty

W świetle powyższego za główne kierunki działań na rzecz rozwoju przemysłu uznaje się:

1. Wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego i uzbrojenie terenów komunalnych i/lub łatwych do skomunalizowania z przeznaczeniem na potrzeby przemysłu.
2. Stworzenie oferty inwestycyjnej i aktywne jej promowanie z wykorzystaniem możliwości, jakie dają targi, współpraca z agencjami zajmującymi się promocją i rozwojem przemysłu, technologia informatyczna i środki masowego przekazu.
3. Wprowadzenie ulg podatkowych dla dużych inwestorów.
4. Preferencje dla inwestorów niekonkurencyjnych w stosunku do przedsiębiorstw istniejących oraz oferujących nowoczesne, czyste i przyjazne środowisku technologie produkcji.
5. Preferencje dla inwestorów rejestrujących swoją działalność na terenie gminy.

## **I.B.2 POLITYKA SPOŁECZNA**

Większość problemów społecznych miasta i gminy ma swoje źródła w sytuacji ekonomicznej a kluczem do ich rozwiązania jest polityka gospodarcza. Problemy te można i należy je łagodzić także innymi metodami, które składają się na politykę społeczną. Szkicowy obraz sytuacji społecznej miasta i gminy przedstawiono poniżej:

### *Słabości*

# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

- strukturalne bezrobocie, w tym ukryte bezrobocie na wsi
- utrwalająca się strefa ubóstwa
- rozpowszechnienie nastrojów apatii i bierności powodowane brakiem perspektyw życiowych
- niski stopień integracji społeczności lokalnych, szczególnie w mieście
- emigracja kobiet i aktywnej młodzieży

### *Zagrożenia*

- niedoinwestowane szkoły, szczególnie wiejskie
- uboga oferta kulturalna
- mało urządzonych terenów sportowo-rekreacyjnych i miejsc do zabawy dla dzieci
- słaby dostęp do usług sektora publicznego (służba zdrowia, kultura) i prywatnego na wsi
- słaba kondycja piskiego ZOZ

### *Mocne strony*

- stosunkowo wysoki przyrost naturalny

### *Szanse*

- istniejąca infrastruktura społeczno-kulturalna, w tym m.in.
  - Sieć boisk wiejskich i KS Mazury
  - MDK i sieć wiejskich klubów kultury
  - Kino
  - Biblioteka i sieć punktów bibliotecznych
  - Ośrodki zdrowia w Pisz, Wiartlu i Ciesinie
  - Parafie
  - Muzeum
  - Stowarzyszenia
  - MOPS
- Szanse rozwoju łączności ze światem, m.in. poprzez:
  - Internet i telewizję satelitarną
  - Interakcję z turystami odwiedzającymi region
  - Programy wymiany społeczno-kulturalnej z miastami w Polsce i za granicą
  - Napływ dobrze wykształconej ludności z dużych ośrodków miejskich
  -

Biorąc pod uwagę kompetencje samorządu gminnego, za podstawowe kierunki polityki społecznej uznaje się:

1. Bezpośrednie wspieranie materialne osób najuboższych.
2. Zwiększanie szans życiowych dzieci i młodzieży poprzez systematyczne działania na rzecz objęcia jak największej liczby dzieci nauczaniem przedszkolnym oraz poprawy



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

poziomu nauczania podstawowego, w tym inwestycje w infrastrukturę szkół i przedszkoli, dobór najlepszych dostępnych kadr i kształcenie nauczycieli i udostępnianie młodzieży możliwości wynikających ze zdobyczy współczesnych technologii.

3. Działania na rzecz integracji i aktywizacji społeczności lokalnych poprzez:
  - pełniejsze wykorzystanie, doposażanie i aktywizowanie placówek kulturalnych, w tym szczególnie wiejskich
  - poprawę przepływu informacji pomiędzy władzami gminnymi a mieszkańcami
  - wspieranie rozwoju prasy lokalnej
  - prezentację i popularyzację osiągnięć miejscowych działaczy i środowisk kulturalnych, społecznych i gospodarczych
4. Budowę atrakcyjnej oferty kulturalnej dla mieszkańców miasta i gminy, między innymi poprzez wykorzystanie możliwości przyciągania artystów różnych dziedzin, jakie stwarza rozwój turystyki.
5. Działania na rzecz budowy tożsamości lokalnej i regionalnej, poprzez:
  - wspieranie działalności Muzeum Etnograficznego w Pisz
  - ochronę, restaurację i popularyzację dóbr i pamiątek kultury i historii, takich jak znaleziska archeologiczne, stare cmentarze i parki, przykłady architektury wiejskiej sakralnej
  - podkreślanie wielowątkowości kultury ziemi piskiej, która w ciągu wieków była ojczyzną wielu narodów, między innymi poprzez wspieranie życia kulturalnego mniejszości narodowych, etnicznych i religijnych.
  - ochronę i popularyzację walorów rodzimej przyrody
6. Wspieranie rozwoju fizycznego dzieci i młodzieży oraz tworzenie warunków rekreacji społeczeństwa poprzez:
  - opracowanie i wdrożenie we współpracy z zarządcami osiedli mieszkaniowych i społecznościami lokalnymi programu urządzania bezpiecznych placów zabaw w mieście i na terenach wiejskich
  - podnoszenie standardu ogólnodostępnych obiektów sportowych, w tym w szczególności osiedlowych, wiejskich i szkolnych boisk
  - urządzanie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, w tym parkowych
  - wspieranie działalności klubów i ośrodków sportowych
7. Dążenie do uruchomienia programów wymiany społeczno-kulturalnej z miastami i regionami w Polsce i za granicą.

### **I.B.3 POLITYKA MIESZKANIOWA**

Poprawa sytuacji w mieszkalnictwie, podobnie jak w gospodarce rolnej, wymaga wprowadzenia zmian systemowych na poziomie kraju. Przede wszystkim zmiany te powinny upowszechnić dostępność tanich długoterminowych kredytów mieszkaniowych. Niektóre obecne mechanizmy prawne już obecnie umożliwiają rozpoczęcie programów tańszego budownictwa mieszkaniowego. Bez podjęcia próby ich wykorzystania sytuacja mieszkaniowa w mieście i gminie będzie się pogarszać, co przyczyni się do pogłębienia problemów społecznych. Krótką analizę sytuacji w mieszkalnictwie przedstawiono poniżej.

*Słabości*

# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

- daleko posunięta dekapitalizacja substancji mieszkaniowej, szczególnie na wsi
- tempo budownictwa mieszkaniowego zbyt powolne, by powstrzymać dekapitalizację
- wskaźniki warunków mieszkaniowych wyraźnie gorsze od średniej krajowej
- pogarszające się wskaźniki warunków mieszkaniowych na wsi
- niski poziom wyposażenia mieszkań wiejskich w media

### *Zagrożenia*

- zmniejszanie rozmiaru ulg podatkowych dla inwestorów indywidualnych

### *Mocne strony*

- znaczne rezerwy uzbrojonych lub częściowo uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w mieście

### *Szanse*

- Towarzystwa Budownictwa Społecznego i Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
- rozwój innych form zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego

Biorąc pod uwagę powyższe oraz zakres kompetencji samorządu lokalnego przyjmuje się następujące kierunki działań na rzecz poprawy sytuacji w mieszkalnictwie:

1. Utrzymywanie, powiększanie i sukcesywne uzbrajanie rezerw gruntów komunalnych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego.
2. Utrzymywanie komunalnych zasobów mieszkaniowych.
3. Działanie na rzecz wykorzystania możliwości taniego kredytowania budownictwa mieszkaniowego poprzez powołanie i wspieranie rozwoju Towarzystwa Budownictwa Społecznego, operującego na terenie miasta i gminy Pisz lub większej liczby gmin.
4. Wspieranie rozwoju innych form zorganizowanej działalności inwestycyjnej w budownictwie mieszkaniowym, takich jak firmy developerskie, spółdzielnie mieszkaniowe itp.
5. Wykorzystanie możliwości modernizacji substancji mieszkaniowej, jakie daje funkcjonowanie Funduszu Termomodernizacji
6. Poprawa wyposażenia mieszkań wiejskich przez budowę wodociągów i kanalizacji oraz wspieranie rozwoju telekomunikacji.
7. Uwzględnianie priorytetowej pozycji mieszkalnictwa w polityce podatkowej oraz przy ustalaniu stawek opłat adiacenckich i opłat przewidzianych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### **I.B.4 POLITYKA EKOLOGICZNA**

Przedmiotem polityki ekologicznej jest ochrona środowiska naturalnego, którego sytuacja w skrócie przedstawia się następująco:

#### *Słabości*

- Stopniowa eutrofizacja wód powierzchniowych
- Duże obszary upraw monokulturowych w lasach, zmniejszające m.in. odporność na gradacje szkodników
- Pogarszająca się jakość wód podziemnych, szczególnie na terenach pozbawionych izolacji pierwszej warstwy wodonośnej
- Lokalne zanieczyszczenia powietrza, związane z przestarzałym ciepłownictwem i transportem samochodowym

#### *Zagrożenia*

- Przestarzały i niewydajny sektor ciepłowniczy, bazujący na węglu
- Żywiłowy rozwój rekreacji indywidualnej na terenach o dużych walorach przyrodniczo-krajozrazowych
- Niski poziom gospodarki odpadami, w tym brak uszczelnionego wysypiska oraz systemu selekcji surowców wtórnych i odpadów niebezpiecznych
- Niewystarczający poziom świadomości ekologicznej mieszkańców i turystów
- nierozwiązana kwestia gospodarki ściekowej na terenach wiejskich i częściowo w mieście
- Spływy powierzchniowe i podziemne zanieczyszczeń pochodzących z rolnictwa

#### *Mocne strony*

- Bardzo duży udział ekosystemów zbliżonych do naturalnych, w tym lasów, jezior i renaturalizowanych użytków zielonych w ogólnej powierzchni gminy (ok. 70%)
- Zwarte kompleksy leśne umożliwiające bytowanie rzadkich, wymagających rozległych terytoriów, gatunków fauny
- Występowanie licznych obszarów o dużej bioróżnorodności, w tym cennych i mało przekształconych ekosystemów bagiennych i wodnych
- Ogólnie bardzo niski poziom zanieczyszczenia powietrza

#### *Szanse*

- Technologie umożliwiające minimalizację emisji zanieczyszczeń komunalnych i przemysłowych oraz kontrolę zanieczyszczeń z rolnictwa

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- Niski stopień urbanizacji i zagęszczenie ludności
- Istniejący system obszarów prawnie chronionych
- Możliwości ochrony, jakie daje ustawa o ochronie przyrody
- Perspektywy poszerzania terenów leśnych i renaturalizowanych kosztem nieurodzajnych gruntów rolnych

### **SCENARIUSZ OSTRZEGAWCZY**

Zaniechanie działań naprawczych zmierzających do ochrony elementów środowiska naturalnego w perspektywie spowoduje:

- degradację cennych fragmentów krajobrazu
- degradację strefy brzegowej jezior i obniżenie ich naturalnej odporności na zanieczyszczenia
- dalszą eutrofizację wód powierzchniowych i obniżenie ich walorów przyrodniczych
- pogorszenia się jakości wód podziemnych
- stopniową akumulację w środowisku substancji toksycznych
- wzrost lokalnego zanieczyszczenia powietrza i związane z nim pogorszenie stanu zdrowotnego lasów
- utrzymanie wysokich społecznych kosztów funkcjonowania nieefektywnych systemów ciepłowniczych
- obniżenie atrakcyjności turystycznej gminy
- pogorszenie warunków życia ludności i zwiększenie ryzyka zachorowań

Za główne kierunki polityki ekologicznej gminy uznaje się:

1. Przeciwdziałanie eutrofizacji wód powierzchniowych, szczególnie jeziorowych oraz ochronę jakości wód podziemnych, poprzez:

- budowę kanalizacji i oczyszczalni
- prawne ograniczanie ingerencji człowieka w strefę brzegową jezior i cieków i tworzenie bodźców podatkowych na rzecz zmniejszania tej ingerencji
- ochronę gleb organicznych i terenów podmokłych
- rekultywację starych wysypisk i uszczelnianie nowych
- działania na rzecz wprowadzania zadrzewień i użytków zielonych na terenach erozyjnych
- działania na rzecz racjonalizacji agrotechniki, w tym szczególnie gospodarki nawozami
- prawne ograniczenia w lokowaniu obiektów mogących zagrozić wodom podziemnym
- tworzenie systemów selektywnej zbiórki i bezpiecznego składowania odpadów

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

toksycznych

2. Ograniczanie marnotrawstwa energii i surowców i przeciwdziałanie zanieczyszczeniu powietrza poprzez:
  - działania na rzecz doprowadzenia gazu ziemnego do Pisz
  - modernizację ciepłowni, w tym automatyzację i konwersję na paliwa bardziej przyjazne dla środowiska (gaz ziemny, olej, biomasa)
  - termorenowację budynków i sieci ciepłowniczych
  - wdrażanie systemów selektywnej zbiórki odpadów nadających się do gospodarczego wykorzystania
3. Ochronę szczególnie cennych ekosystemów i biocenoz poprzez:
  - Wspieranie inicjatyw zmierzających do szczegółowej waloryzacji przyrodniczej gminy
  - Działania na rzecz wprowadzania szczególnych form ochrony przyrody, ustanawianych na szczeblu centralnym i regionalnym
  - Wprowadzanie szczególnych form ochrony przyrody ustanawianych na szczeblu lokalnym, w tym szczególnie tworzenie użytków ekologicznych i tworzenie bodźców
  - Odpowiednie zarządzanie ruchem turystycznym i politykę lokalizacyjną
  - techniczne zabiegi ochronne
  - Wspieranie inicjatyw zmierzających do zwiększenia kontroli przestrzegania przepisów ochrony środowiska, w tym szczególnie do utworzenia społecznej straży ochrony przyrody

## **II. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

### **II.A ZASADY KSZTAŁTOWANIA SIECI OSADNICZEJ**

Kształtując sieć osadniczą obszaru planistycznego należy:

1. Utrzymać rolę Pisz jako centralnego ośrodka wielofunkcyjnego o znaczeniu ponadlokalnym. Granice zespołu osadniczego miasta Pisz przedstawiono na Mapie 1.
2. Umożliwiać wielofunkcyjny rozwój wsi; jest to jeden z warunków restrukturyzacji rolnictwa i terenów wiejskich
3. Aktywnie wspierać wielofunkcyjny rozwój wybranych wsi, będących kluczowymi ośrodkami wspomagającymi Pisz w obsłudze ludności lub predestynowanych do pełnienia takiej roli. W szczególności, w takich ośrodkach należy koncentrować usługi sektora publicznego. Ze względu na obecny stopień koncentracji usług, położenie i/lub liczbę mieszkańców, w sześciu **strefach obsługi**, ośrodkami wspomagającymi powinny być:
  - w strefie piskiej (A): Snopki i Maldanin jako ośrodki dodatkowe
  - w strefie północnej (B): Zdory i Rostki jako ośrodki główne
  - w strefie puszczańskiej (C) Wiartel jako ośrodek główny oraz Wielki Las i Pogubię Średnie jako ośrodki dodatkowe; w okresie kierunkowym, w zależności od rozwoju sytuacji demograficznej w strefie oraz tempa zmian charakteru wsi Wiartel, należy

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

rozważyć przeniesienie ośrodka głównego do Wielkiego Lasu lub Uścian, jako wsi położonych bardziej centralnie.

- w strefie wschodniej (D): Liski jako ośrodek główny oraz Borki, Kocioł Duży, Stare Guty jako ośrodki dodatkowe
- w strefie południowo-wschodniej (E): Jeże jako ośrodek główny
- w strefie zachodniej (F): Hejdyk jako ośrodek główny oraz Ciesina i Turośl jako ośrodki dodatkowe

Główne i dodatkowe ośrodki obsługi ludności przedstawiono na Mapie 2. Należy zaznaczyć, że granice stref wyznaczono przede wszystkim w oparciu o strukturę powiązań komunikacyjnych a nie na podstawie charakterystyki fizjograficznej.

4. Aktywnie wspierać rozwój tych funkcji gospodarczych, do których poszczególne obszary lub miejscowości są szczególnie predysponowane. Na Mapie 2 przedstawiono orientacyjny zasięg **stref gospodarczych**, wyróżnionych na podstawie charakterystyki fizjograficznej i potencjału gospodarczego. Strefy te to:

- Zespół osadniczy Pisz: przemysł i gospodarka magazynowa, handel i usługi, w tym turystyka, drobna wytwórczość
- w strefie piskiej (I): drobna wytwórczość, usługi, turystyka i rekreacja
- Strefa północna (II): turystyka i rekreacja, rolnictwo
- Strefa puszczańskiej (DI): leśnictwo, turystyka i rekreacja
- Strefa wschodniej (IV): rolnictwo i obsługa rolnictwa, drobna wytwórczość
- Strefa zachodniej (V): rolnictwo i obsługa rolnictwa, turystyka i rekreacja

Ponadto, w miejscowościach powiązanych z głównymi szlakami komunikacyjnymi (drogi krajowe nr 644 i 610) należy wspierać przedsięwzięcia związane z rozwojem obsługi ruchu kołowego, drobnego przemysłu i gospodarki magazynowej.

5. Przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy, zarówno w mieście, jak i na obszarach wiejskich; nowe siedliska, kolonie, obiekty gospodarcze i rekreacyjne itp. powstające w oderwaniu od istniejących terenów zabudowanych powodują zwiększenie kosztów społecznych budowy infrastruktury, hamują ewolucję istniejących ośrodków w kierunku wielofunkcyjności, mogą powodować zmniejszenie walorów estetycznych krajobrazu. W szczególności należy wprowadzić strofowanie dopuszczalnej minimalnej powierzchni gospodarstw, uprawniającej do zakładania nowego siedliska poza obszarami skupionej zabudowy. Proponuje się wprowadzenie następujących minimalnych powierzchni gruntów rolnych przylegających do nowego siedliska:

- w strefach ochronnych jezior i rzek oraz w obecnych granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego (MPK) - zakaz budowy nowych siedlisk
- w otulinie MPK - 15 ha
- na obszarach chronionego krajobrazu - 10 ha
- na pozostałych obszarach - 5 ha

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz

## Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

### II.B KSZTAŁTOWANIE LOKALNEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### II.B.1 STANDARDY ZABUDOWY

Ustawa o planowaniu przestrzennym przewiduje możliwość szczegółowego ustalania w planach zagospodarowania norm, jakim powinno odpowiadać zagospodarowanie terenów. Umożliwiając przenikanie się funkcji usługowych, mieszkaniowych, rekreacyjnych i częściowo produkcyjnych należy jednocześnie wykorzystywać dostępne zapisy planów do kształtowania harmonijnych i funkcjonalnych lokalnych układów przestrzennych. Poniżej przedstawiono *propozycje* standardów dla niektórych rodzajów zabudowy, do wykorzystania przy tworzeniu miejscowych planów. Standardy te będą przystawać do większości sytuacji. Jednak w niektórych przypadkach konieczne będzie stosowanie rozwiązań indywidualnych, poprzez narzucenie ich w planie lub np. postawienie w planie wymogu sporządzenia koncepcji architektonicznej bądź uwzględnienie takich koncepcji przy wyborze inwestora w przetargu na sprzedaż gruntu komunalnego bądź projektanta. Rozwiązania takie należy stosować szczególnie w stosunku do większych obiektów turystycznych, terenów rekreacyjnych, dużych obiektów handlowych lub użyteczności publicznej.

Rodzaj zabudowy:	Jednorodzinna wolnostojąca
Kod	MN1
Powierzchnia działki budowlanej	600-1000
Front działki	20-30
Maks. intensywność zabudowy	25%
Minimalny udział zieleni	
Maksymalna liczba budynków	1 mieszkalny z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi
Rozplanowanie obiektów	Dłuższy bok budynku równoległy do drogi
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	2 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy

Rodzaj zabudowy:	Jednorodzinna wolnostojąca
Kod	MN2
Powierzchnia działki budowlanej	800-1200
Front działki	20-30
Maks. intensywność zabudowy	25%
Minimalny udział zieleni	
Maksymalna liczba budynków	1 mieszkalny + 1 gospodarczy
Rozplanowanie obiektów	Budynek mieszkalny od strony drogi, dłuższy bok budynku równoległy do drogi, budynek gospodarczy na tyłach posesji
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	Budynek mieszkalny: 2 + poddasze użytkowe; budynek gospodarczy: 1
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy; w przypadku budynku gospodarczego dopuszczalny jednospadowy

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Rodzaj zabudowy:	Jednorodzinna bliźniacza
Kod	MN3
Powierzchnia działki budowlanej	400-800
Front działki	
Maks. intensywność zabudowy	30%
Minimalny udział zieleni	
Maksymalna liczba budynków	
Rozplanowanie obiektów	
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	1-3 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	11
Rodzaj dachu	dwuspadowy, czterospadkowy, mansardowy

Rodzaj zabudowy:	Jednorodzinna szeregowa
Kod	MN4
Powierzchnia działki budowlanej	300-600
Front działki	
Maks. intensywność zabudowy	30%
Minimalny udział zieleni	
Maksymalna liczba budynków	1
Rozplanowanie obiektów	
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	1-3 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	11
Rodzaj dachu	dwuspadowy, czterospadkowy, mansardowy, jednospadowy

Rodzaj zabudowy:	Wielorodzinna
Kod	MW
Powierzchnia działki budowlanej	-
Front działki	-
Maks. intensywność zabudowy	20%
Minimalny udział zieleni	50%
Maksymalna liczba budynków	-
Rozplanowanie obiektów	>12 m2 miejsc postojowych na 1 lokal; powierzchnię parkingów można odpowiednio zmniejszyć jeśli przewidziane są garaże.
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	3-5
Maksymalna wysokość zabudowy	15
Rodzaj dachu	piaski, dwuspadowy, czterospadkowy, mansardowy, jednospadowy

Rodzaj zabudowy:	Zagrodowa
Kod	MR1
Powierzchnia działki budowlanej	800-8000
Front działki	20-80
Maks. intensywność zabudowy	50%
Minimalny udział zieleni	-
Maksymalna liczba budynków	1 mieszkalny + 3 gospodarcze



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Rozplanowanie obiektów	Budynek mieszkalny od strony drogi, dłuższy bok budynku mieszkalnego równoległe do drogi, budynki gospodarcze na tyłach i po bokach posesji.
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	2 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy

Rodzaj zabudowy:	Zagrodowa kolonijna
Kod	MR2
Powierzchnia działki budowlanej	2000-10000
Front działki	20-80
Maks. intensywność zabudowy	50%
Minimalny udział zieleni	-
Maksymalna liczba budynków	2 budynki mieszkalne + 4 gospodarcze
Rozplanowanie obiektów	W przypadku lokalizacji przy drodze publicznej -krótszy bok działki i budynek mieszkalny od strony drogi, budynki gospodarcze na tyłach i po bokach posesji.
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	2 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy

Rodzaj zabudowy:	Letniskowa
Kod	UTL
Powierzchnia działki budowlanej	600-1500
Front działki	20-30
Maks. intensywność zabudowy	15% ale < 150m <sup>2</sup>
Minimalny udział zieleni	-
Maksymalna liczba budynków	1 budynek letniskowy
Rozplanowanie obiektów	
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	1 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	7
Rodzaj dachu	Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy
Rodzaj zabudowy:	Pensjonatowa
Kod	MP
Powierzchnia działki budowlanej	>2000
Front działki	30-50
Maks. intensywność zabudowy	25%, ale < 400 m <sup>2</sup>
Minimalny udział zieleni	-
Maksymalna liczba budynków	3, w tym 1 gospodarczy.
Rozplanowanie obiektów	5-12 pokoi gościnnych
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	1-3 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	11
Rodzaj dachu	Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy
Uwagi	Przy adaptacji siedlisk rolniczych intensywność

Rodzaj zabudowy:	Przemysłowo-składowa
Kod	P,S,B
Powierzchnia działki budowlanej	-

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Front działki	30-50
Maks. intensywność zabudowy	60%
Minimalny udział zieleni	30%
Maksymalna liczba budynków	-
Rozplanowanie obiektów	-
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	-
Maksymalna wysokość zabudowy	15
Rodzaj dachu	Dowolny

Rodzaj zabudowy:	Usługowa/rzemieślnicza
Kod	UR
Powierzchnia działki budowlanej	maks. 10 000
Front działki	30-50
Maks. intensywność zabudowy	50%
Minimalny udział zieleni	30%
Maksymalna liczba budynków	-
Rozplanowanie obiektów	-
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	2 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	Dla budynków eksponowanych - dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, dla budynków w głębi posesji - dowolny
Uwagi	Przy adaptacji siedlisk rolniczych intensywność zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej

Rodzaj zabudowy:	Mieszkalno-usługowa
Kod	MN/UR
Powierzchnia działki budowlanej	800-10000
Front działki	30-50
Maks. intensywność zabudowy	30%
Minimalny udział zieleni	20%
Maksymalna liczba budynków	1 mieszkalny + 3 gospodarcze
Rozplanowanie obiektów	-
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	2 + poddasze użytkowe
Maksymalna wysokość zabudowy	8,5
Rodzaj dachu	dla budynków eksponowanych - dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, dla budynków w głębi posesji - dowolny

### **II.B.2 ZASADY LOKALIZACJI WYBRANYCH FUNKCJI I TYPÓW OBIEKTÓW**

Poniżej przedstawiono propozycje dotyczące zasad lokalizowania niektórych funkcji i obiektów. O ile pozwoli na to sytuacja prawna, propozycje te powinny zostać zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz (por. V. A) tak, aby uprościć procedury, szczególnie te dotyczące lokowania obiektów służących realizacji celów publicznych. W wielu przypadkach bowiem ściśle lokalizowanie takich obiektów na etapie planu gminnego jest niemożliwe lub niepotrzebnie krępuje inicjatywy władz lub społeczności samorządowej.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

1. Lokalne oczyszczalnie ścieków o przepustowości do 2000 RM można lokalizować na terenach rolnych, co najmniej 150 m od istniejącej i planowanej zabudowy.
2. Boiska sportowe można lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę jeżeli spełnione są następujące kryteria:
  - odległość od istniejącej zabudowy < 100 m
  - odległość od drogi publicznej < 100 m
  - istniejąca droga dojazdowa
3. Na nie zagospodarowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową można lokalizować tymczasowo place zabaw dla dzieci
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną można lokalizować obiekty służące innym celom niż mieszkalne, pod warunkiem, że spełniają one wymagania dotyczące lokalnego ładu przestrzennego ustalone dla danego terenu oraz, że nie spowodują uciążliwości odczuwalnych poza granicami posesji, w tym szczególnie wzrostu poziomu hałasu powyżej dopuszczalnych norm, uciążliwości zapachowych ani istotnych utrudnień wynikających ze wzrostu natężenia ruchu pojazdów.
5. *Na terenach wskazanych jako tereny predysponowane pod lokalizację farm wiatrowych, zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, zakaz ten nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.*

Ponadto wprowadza się następujące zasady wyznaczania nowych terenów letniskowych w planach zagospodarowania:

Nowe zespoły domów letniskowych nie związane bezpośrednio z istniejącą zabudową wsi można lokalizować, jeżeli spełnione są następujące kryteria:

- odległość od istniejącej zabudowy < 300 m
- odległość od drogi publicznej < 400 m
- odległość od ściany lasu < 50 m
- powierzchnia kompleksu leśnego, przy którym lokalizuje się zespół > 50 ha
- odległość od innych zespołów letniskowych nie związanych bezpośrednio z istniejącą zabudową > 500 m
- wielkość zespołu: 10 - 30 działek

## **II.C KSZTAŁTOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH**

### **II.C.1 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA**

W 1995 r. GUS opracował prognozę demograficzną dla województwa suwalskiego. Zgodnie z tą prognozą, ludność miast pomiędzy 1995 r. a 2020 wzrośnie o 26%, natomiast ludność wsi zmaleje o 9%. Bezpośrednie odniesienie tych wskaźników do miasta i gminy Pisz sugeruje, że

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

populacja miasta i liczba ludności wiejskiej wyniosą w 2020 r. odpowiednio 24230 (wzrost o 25% w stosunku do 1998 r.) i 6990 (spadek o 9%). Liniowa ekstrapolacja tych trendów do 2030 r. daje następujące wyniki:

Miasto Pisz: 26200 (wzrost o 35%)

Gmina Pisz: 6700 (spadek o 13%)

Poniżej przedstawiono wyniki ekstrapolacji do 2030 r. trendów demograficznych obserwowanych w mieście i gminie Pisz.

### **Miasto Pisz**

Ekstrapolacja liniowa danych z lat 1976-97 - 28 000 (wzrost o 8 600)

Ekstrapolacja liniowa danych z lat 1990-97 - 22 300 (wzrost o 2 900)

### **Gmina Pisz**

Ekstrapolacja liniowa danych z lat 1976-97 - 7 550 (spadek o 150)

Ekstrapolacja liniowa danych z lat 1990-97 - 9 900 (wzrost o 2 200)

Ekstrapolacja logarytmiczna daje bardzo zbliżone wyniki.

Ponieważ dynamika liczby ludności kształtowana jest w dużej mierze przez ruchy migracyjne, rzeczywisty rozwój sytuacji zależeć będzie od tego, jak rozwiązane zostaną problemy gospodarcze miasta i gminy. Udana transformacja gospodarcza, w tym przede wszystkim znaczny rozwój produkcji w mieście, zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie i wielofunkcyjny rozwój wybranych ośrodków wiejskich może spowodować istotny wzrost liczby mieszkańców Pisz (do 28-30 tys.) oraz stabilizację populacji wsi. Jeżeli objawy stagnacji gospodarczej będą się utrzymywać, towarzyszyć im będzie wolniejsze tempo wzrostu liczby mieszkańców miasta i niewielki przyrost zaludnienia terenów wiejskich. W obu przypadkach w poszczególnych wsiach sytuacja demograficzna będzie się kształtować bardzo różnie, między innymi w zależności od rozwoju lokalnych inicjatyw gospodarczych i tempa zasiedlania wsi przez ludność napływową z innych regionów Polski. Na dłuższą metę można się więc spodziewać wzrostu liczby mieszkańców dużych wsi wielofunkcyjnych, wsi położonych przy ważnych szlakach drogowych oraz niektórych miejscowości atrakcyjnych pod względem turystycznym.

## **II.C.2 ZAPOTRZEBOWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE**

Do oceny zapotrzebowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe przyjęto następujące wskaźniki gęstości zaludnienia na hektar, wynikające z przyjętych standardów zabudowy:

### **Gmina**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Przy założeniu, że na wsi nie dokona się istotna transformacja gospodarki, liczba mieszkańców wsi wzrośnie w okresie kierunkowym o 2200 a wskaźnik liczby lokatorów na mieszkanie spadnie do 4, zapotrzebowanie na nowe mieszkania w gminie wyniesie:

- ok. 200 mieszkań na rozgęszczenie
- ok. 550 mieszkań dla nowych mieszkańców
- razem 750 mieszkań dla 3000 mieszkańców

Przy podziale

- 50% mieszkań w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 50 ha
- 50% mieszkań w zabudowie zagrodowej ~ 150 ha

zapotrzebowanie terenu wyniesie:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - ok. 50 ha
- zabudowa zagrodowa - ok. 150 ha
- Razem - ok. 200 ha

Przewidziane w ustaleniach szczegółowych rezerwy terenu na potrzeby zabudowy typu MN, MN/MR, MN/UTL są następujące:

- ok. 120 ha terenów niezainwestowanych
- ok. 130 ha terenów, na których wskazane jest uzupełnianie istniejącej luźnej zabudowy

Ponadto, w większości wsi na obszarach skupionej zabudowy również występują rezerwy w postaci plomb.

Ze względu na brak rezerw komunalnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe na wsi oraz fakt użytkowania rolniczego większości z tych rezerw, część z nich nie będzie mogła być w praktyce wykorzystana. Niemniej, istniejące rezerwy terenu należy uznać za wystarczające do zaspokojenia potrzeb w perspektywie i prawdopodobnie w okresie kierunkowym, szczególnie, jeśli weźmie się pod uwagę, że bardziej prawdopodobny jest wariant, w którym dokona się przynajmniej częściowa restrukturyzacja rolnictwa i gro nowego budownictwa stanowić będzie zabudowa jednorodzinna.

## **II.D KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Kształtując rolniczą przestrzeń produkcyjną obszaru planistycznego należy:

1. Bezwzględnie zakazać zabudowy gruntów rolnych klasy III i IV na terenach poza granicami zespołu osadniczego miasta Pisz oraz granicami skupionej zabudowy wsi, o ile zainwestowanie nie jest związane z realizacją ponadlokalnych celów publicznych lub inwe-

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

stycjami o priorytetowym znaczeniu dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

2. Przeciwdziałać rozdrabnianiu gruntów rolnych poprzez wprowadzanie ograniczeń w tym zakresie na obszarach szczególnie narażonych na to zjawisko. Proponuje się rozważenie wprowadzenia następujących minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek rolnych, wymagających wydzielenia nowych dróg:
  - w strefach ochronnych jezior i rzek oraz w II strefie gospodarczej (północnej) - 5 ha
  - w III (puszczańskiej) i V (zachodniej) strefie gospodarczej - 3 ha
  - na pozostałych obszarach - 1 ha

Ponadto postuluje się rozważenie wprowadzenia w strefach gospodarczych II, III i V zakazu jakiegokolwiek grodzenia gruntów rolnych o ile grodzenie nie jest bezpośrednio związane z hodowlą zwierząt inwentarskich lub ochroną upraw.

3. Umożliwiać zalesienia i dolesienia gruntów przewidzianych do użytkowania rolniczego bez konieczności zmiany planów zagospodarowania przestrzennego:
  - na gruntach klasy VIz i VI - bez ograniczeń
  - na gruntach klasy V - na powierzchniach do 20 ha.
4. Sankcjonować stan faktyczny na nie użytkowanych rolniczo słabych i/lub trudno dostępnych gruntach rolnych poprzez tworzenie użytków ekologicznych i wprowadzanie ich do ewidencji gruntów. Propozycje niektórych lokalizacji użytków ekologicznych podano w punkcie II.G.
5. Przeciwdziałać sptywowi substancji biogennej do wód powierzchniowych poprzez eliminowanie gruntów ornych na korzyść trwałych użytków zielonych i innych form użytkowania zapewniających trwałą szatę roślinną w strefach ochronnych jezior i rzek oraz w odległości 10 m od cieków wodnych. Instrumentami realizacji tej zasady mogą być zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub polityka podatkowa.
6. Przeciwdziałać erozji wodnej i wietrznej i poprawiać warunki mikroklimatyczne poprzez wprowadzanie pasów zadrzewień, szczególnie na obszarach morenowych.
7. Podejmować działania na rzecz pozyskania środków na zalesienia i zadrzewienia.

## **II. E KSZTAŁTOWANIE OBSZARÓW LEŚNYCH**

Planując gospodarkę leśną należy:

1. Umacniać odporność lasów na gradacje szkodników i zanieczyszczenia powietrza poprzez urozmaicanie struktury gatunkowej odpowiednio do warunków siedliskowych
2. Wzmacniać funkcje rekreacyjne lasów narażonych na silną penetrację, związaną z masowym wypoczynkiem. W pierwszym rzędzie działania dostosowawcze w tym zakresie należy prowadzić na obszarach wzdłuż ciągu jezior Brzozolasek-Wiartel-Nidzkie, na południowym brzegu J. Roś, na terenach bezpośrednio sąsiadujących z Piszem oraz w lasach

# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

w pobliżu Zdor i Kwiku. Obszary te przedstawiono na Mapie 1.

3. Wprowadzać elementy zagospodarowania turystycznego na terenach przewidywanych do rozwoju turystyki aktywnej, w tym w dolinie rzeki Pisy oraz na szlaku osad leśnych w Puszczy Piskiej.

## **II.F KSZTAŁTOWANIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ**

Rozwijając infrastrukturę turystyczną należy:

1. Za podstawowy priorytet uznać rozwój turystycznych i rekreacyjnych funkcji miasta Pisz tak, by mogło ono pełnić rolę jednego z kluczowych regionalnych ośrodków ruchu turystycznego. Infrastrukturę turystyczną, w tym bazę noclegową, a także ogólnodostępne tereny rekreacyjne należy koncentrować w dolinie Pisy oraz u wypływu Pisy z Jeziora Roś. Bardzo istotna dla rozwoju turystyki jest rewaloryzacja centrum miasta powiązana z rozwojem usług.
2. Maksymalizować efektywność wykorzystania terenów już obecnie zajętych przez obiekty turystyczne, poprzez podwyższanie ich standardu. Dotyczy to przede wszystkim skupisk ośrodków wypoczynkowych nad Jeziorem Roś (Rybitwy, Łupki, Jeglin) oraz w Jabłoni, Wiartlu i Wiartlu Małym.
3. Tam, gdzie jest to tylko możliwe, dążyć do wiązania nowych obiektów turystycznych z istniejącą siecią osadniczą, co przyczyni się do redukcji kosztów infrastruktury technicznej, łagodzenia lub eliminacji negatywnego oddziaływania na krajobraz oraz do stymulowania rozwoju usług towarzyszących.
4. Egzekwować respektowanie przez gestorów bazy noclegowej, pól namiotowych i właścicieli domów letniskowych wymogów ochrony środowiska, w tym szczególnie dotyczących gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.
5. Za priorytetowe formy turystyki uznać:
  - różne formy turystyki łagodnej (agroturystyka, turystyka rowerowa, piesza, konna, przyrodnicza itp.), związanej z rozwojem małych przedsięwzięć rodzinnych oraz małych i średnich obiektów noclegowych (gospodarstwa agroturystyczne, pensjonaty, schroniska itp.). Obiekty takie można i należy tworzyć między innymi w oparciu o istniejące, często opuszczone siedliska rolnicze. Ze względu na walory turystyczne koncentracja tego typu bazy i turystyki z nią związanej powinna następować we wsiach II (północnej), III (puszczańskiej) i V (zachodniej) strefy gospodarczej.
  - turystykę żeglarską, z koncentracją bazy w Pisz, Łupkach, Rybitwach, Zdorach i Jaśkowie
  - wysokostandardową turystykę pobytową, z koncentracją bazy w Pisz, Wiartlu, Łupkach i Rybitwach
  - turystykę kajakową, w oparciu o system połączonych akwenów Seksty-Śniardwy południowe, Białoławki, Kocioł, Roś oraz rzekę Pisę, z ośrodkami obsługi i infrastrukturą (stanice wodne, biwaki) wzdłuż szlaku (Pisz, Zdory, Kwik, Kociołek Szlachecki, Pilchy, Szparki, Borki, Dziadowo i Jeże).
6. Uznając rekreację indywidualną za jedną z najbardziej ekstensywnych form, umożliwiać jej rozwój jedynie tam, gdzie będzie ona w najmniejszym stopniu stanowiła zagrożenie

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

dla ładu przestrzennego, głównie w powiązaniu z istniejącą zabudową wiejską. Głównymi ośrodkami tej formy turystyki powinny być Karwik, Szczechy Małe, Pilchy i Łupki w strefie II, Pogubie Średnie, Pogubie Tylne, Zdunowo, Uściany, Wiartel mały i Jaśkowo w strefie III oraz Turośl w Strefie V

7. Zdecydowanie przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi nielegalnej indywidualnej rekreacji, powodującemu degradację krajobrazu, rolniczej przestrzeni produkcyjnej i stwarzającemu zagrożenia dla środowiska, w tym wód oraz flory i fauny. W pierwszym rzędzie należy podjąć działania w celu wyeliminowania nielegalnej zabudowy trwałej i nietrwałej, w tym ogrodzeń i pomostów, ze strefy ochronnej jezior i rzek,
8. Zarządzać ruchem turystycznym tak, by:
  - zwiększać naturalną chłonność terenów odwiedzanych przez turystów, poprzez
    - wytyczanie, znakowanie i, stosownie do potrzeb, utwardzanie szlaków turystycznych
    - urządzenie punktów widokowych, w tym wież widokowych
    - budowę parkingów umożliwiających pozostawienie pojazdów przed wejściem na szlak
    - wyposażanie szlaków a szczególnie pól biwakowych w sprawne urządzenia sanitarne - w tym celu należy nawiązać współpracę z nadleśnictwami dla ustalenia i narzucenia gestorom odpowiednich standardów lub wprowadzić je w planie zagospodarowania gminy
  - odciążać tereny szczególnie cenne lub podatne na degradację, w tym brzegi jezior i ekosystemy bagienne
  - pełniej wykorzystywać naturalną chłonność niektórych atrakcyjnych terenów, w tym w szczególności borów sosnowych Puszczy Piskiej, w oparciu o sieć nowych szlaków łączących wsie i osady strefy III i V

Działania te muszą być podejmowane w uzgodnieniu z nadleśnictwami, wojewódzkim konserwatorem przyrody i *Zarządem MPK*, stosownie do ich kompetencji.

## **II.G SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Za podstawę prawnego systemu ochrony środowiska przyrodniczego uznaje się istniejący układ obszarów chronionych, obejmujący:

- Obszar Chronionego Krajobrazu
- Strefę Ochronną Jezior i Rzek
- Mazurski Park Kraj obrazowy wraz z otuliną
- Rezerwaty Przyrody „Jezioro Pogubię” i „Jezioro Nidzkie”
- *Obszar Natura 2000 Puszcza Piska (kod obszaru PLB280008);*

Rozwijając dalej system obszarów chronionych należy:



# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

1. Objąć ochroną rezerwatową mezotroficzne jezioro Jegocin Duży wraz z przyległymi lasami
2. Powiększyć obszar rezerwatu „Jezioro Pogubię” o przylegające do jeziora lasy na siedliskach olsowych, łągowych i bagiennych
3. Wprowadzić do planów zagospodarowania przestrzennego zapisy dotyczące zasad gospodarowania gruntami rolnymi i lokowania nowych siedlisk oraz podziału i sposobu użytkowania gruntów rolnych zaproponowane w punktach IIA i II.D.
4. Umacniać system ochrony środowiska przyrodniczego poprzez tworzenie użytków ekologicznych i uwzględnianie ich w ewidencji gruntów. Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991, użytkami ekologicznymi mogą być „zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk, jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne, oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce itp.”

Obszarami, które należy w pierwszej kolejności waloryzować w celu identyfikacji potencjalnych użytków ekologicznych są:

- dolina Pisy, w tym skarpy, starorzecza, naturalne ekosystemy bagienne
  - tereny podmokłych łąk i naturalnych zadrzewień pomiędzy J. Białoławki i J. Roś, w tym J. Głębowko i starorzecza
  - Snopkowskie Bagno
  - Podzameckie Błota
  - Łąki Piskie Wody
  - śródleśne łąki w Puszczy Piskiej, w tym między innymi Snopkowskie Bagno, Bagno Szast, Bagno Kulik
  - przyjeziorne mokradła i trzcinowiska nad J. Roś (m.in. na zachód od Pilch i na południe od Trzonek)
5. Podejmować stosowne środki techniczne aby likwidować istniejące i potencjalne zagrożenia. Do najpilniejszych zadań należą:
    - Zażegnanie niebezpieczeństwa zanieczyszczenia rezerwatowego Jeziora Pogubię ściekami z budowanych stawów rybnych w Wągliku
    - Zalegalizowanie biwakowiska na Czarcim Ostrowiu na J. Śniardwy, wyposażenie go w urządzenia sanitarne i objęcie regularną kontrolą
    - Wyposażenie w sprawne urządzenia sanitarne innych biwaków na obszarach chronionych
    - Likwidacja nielegalnych pomostów, ogrodzeń i budynków w strefie ochronnej jezior
    - Skanalizowanie wsi leżących w zlewniach jezior rezerwatowych i położonych w MPK (Jaśkowo, Wąglik, Karwik, Zdory, Snopki, Kwik)

## **II.H SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

1. Kluczowym elementem systemu ochrony środowiska kulturowego jest ochrona konserwatorska obiektów i terenów wpisanych przed reformą administracyjną 1999 r do rejestru zabytków województwa suwalskiego. Są to:

## ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

### ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

---

- a) Cmentarz ewangelicki w Imionku (nr 622)
- b) Cmentarz ewangelicki w Pogubiu Średnim (nr 623)
- c) Cmentarz ewangelicki w Starych Uścianach (brak danych o numerze)
- d) Cmentarz ewangelicki w Wiartlu (nr 722)
- e) Cmentarz komunalny przy ul. Dworcowej w Pisz (nr 523)
- f) Cmentarz wojskowy z I wojny światowej w Jeżach (nr 522)
- g) Cmentarz wojskowy z I wojny światowej w Snopkach (nr 624)
- h) Dom przy pl. Daszyńskiego 6 w Pisz (nr 826)
- i) Dom przy ul. Rybackiej 8 w Pisz (nr 1010)
- j) Kościół parafii MB Częstochowskiej w Turośli (nr 768);
- k) Kościół parafii MB Gietrzwałdzkiej w Kociołku Szlacheckim (nr 760);
- l) Kościół parafii ŚŚ Piotra i Pawła w Jeżach (nr 767);
- m) Kościół parafii Św. Jana Chrzciciela w Pisz (nr 510);
- n) Park dworski w Borkach (nr 655)
- o) Park dworski w Kociołku Szlacheckim (nr 593)
- p) Park dworski w Łupkach (nr 585)
- q) Układ urbanistyczny śródmieścia Pisz, obejmujący tereny pomiędzy Pisz, torami kolejowymi, ul. Kwiatową oraz ul. Lipową i Okopową (nr 75);

Postuluje się utrzymanie ochrony konserwatorskiej tych obiektów, za wyjątkiem nie istniejącego parku dworskiego w Borkach. Ochrona konserwatorska nakłada obowiązek uzgadniania wszelkich zmian obiektów chronionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Poza obiektami objętymi ochroną konserwatorską, ważniejszymi składnikami materialnego dziedzictwa kulturowego o lokalnym znaczeniu należą następujące kategorie obiektów:

- a) cmentarze (m.in. w Kwiku, Wągliku, Pogubiu Tylnym, Zawadach, Mastach)
- b) przykłady tradycyjnego budownictwa wiejskiego, między innymi we wsiach: Hejdyk, Turośl, Pogubię Średnie, Kostki, Zdory, Karwik, Kociołek Szlachecki, Pilchy, Stare Guty, Jaśkowo, Trzonki
- c) przykłady dawnego budownictwa przemysłowego oraz sztuki inżynierskiej:
  - śluza Karwik i Kanał Jegliński (zbud. 1845-1849)
  - wiatrak w Kostkach (XIX w.)
  - obiekty magazynowe przy ul. Grunwaldzkiej i Dworcowej w Pisz
  - wieża ciśnień przy ul. Gdańskiej w Pisz
  - fragmenty dawnej linii kolejowej północ-południe (nasypy, fragmenty mostu na Kanale Jeglińskim)
- d) pozostałości obiektów militarnych i fortyfikacji:
  - Czarcie Ostrów na J. Śniardwy - resztki Twierdzy Ełk, zbudowanej w II pół. XVIII w i rozebranej
  - fragmenty murów i resztki piwnic zamku krzyżackiego w Pisz
  - zespół bunkrów nad jeż. Jegocin (kwatery główna Goringa i dowództwo Luftwaffe z II wojny światowej)
  - bunkier w Pisz przy ul. Orzyskiej

Postuluje się ocenę wartości tych obiektów przez służby konserwatorskie i objęcie ochroną

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

stosownie do potrzeb, poprzez stosowne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub poddanie ochronie konserwatorskiej. Za szczególnie cenne i wymagające podjęcia szybkich działań uznaje się przy tym zabytki architektury wiejskiej, w tym drewnianej architektury pogranicza mazursko-kurpiowskiego oraz nieczynne cmentarze, świadczące o wieloetniczności ziemi piskiej. Obiekty te zaznaczono na Mapie 1. Ponadto postuluje się objęcie ochroną układów przestrzennych wsi Zdory, Kwik, Anuszewo i Hejdyk.

3. Na terenie gminy Pisz znajduje się szereg stanowisk archeologicznych, w tym:

- a) 17 stanowisk ściśle zlokalizowanych i zweryfikowanych, w tym w Liskach, Rakowie, Pietrzykach, Mastach, Kociołku Szlacheckim, Kotle Dużym, Starych Gutach i Rybitwach

W odniesieniu do stanowisk średniej i dużej wartości postuluje się ustalenie stref ochronnych o promieniu 50 m, w obrębie których wszelka działalność inwestycyjna musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- b) stanowiska, o których istnieją doniesienia literaturowe, lecz których lokalizacja nie została dotąd zweryfikowana przez służby konserwatorskie województwa warmińsko-mazurskiego, w tym między innymi: Bogumiły, Czarcia Wyspa, Imionek, Jeglin, J. Pogubie, Jeże, Kałęczyn, Karwik, Kobusy k. Imionka, Kumielsk, Lipnik k. Jeży, Szczechy Wielkie, Szeroki Ostrów, Turości, Wiartel, Wyszka k. Kwiku, Zdory

W odniesieniu do tych stanowisk postuluje się weryfikację i uściślenie lokalizacji oraz ocenę przez służby konserwatorskie i ustanowienie stref ochronnych stosownie do potrzeb.

## **III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

### **III.A MIASTO PISZ**

Przyjmuje się następujące ogólne kierunki rozwoju przestrzennego miasta Pisz:

1. W mieście realizowane będą następujące priorytetowe funkcje: mieszkaniowa, usługowa produkcyjna oraz turystyczno-rekreacyjna. Na znacznej większości obszaru miasta zakłada się współistnienie szeregu funkcji tak, aby skracać odległości pomiędzy miejscem zamieszkania a miejscami pracy, wypoczynku i korzystania z usług. Wydzielanie większych kwartałów ściśle monofunkcyjnych powinno mieć miejsce jedynie w przypadku funkcji konfliktowych.
2. W okresie perspektywicznym oraz częściowo kierunkowym przewiduje się rozwój miasta w następujących kierunkach:
  - a) wschód: tereny o funkcjach mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych (lub wariantowo: mieszkaniowych i usługowych) na wschód od ul. Czerniawskiego do planowanej obwodnicy zewnętrznej
  - b) południowy wschód: tereny o dominacji funkcji produkcyjnej na południe od ul.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Czerniawskiego i na wschód od ul. Warszawskiej oraz Jagodnej, do zabudowań wsi Jagodne

- c) *południe: tereny o funkcji produkcyjnej między ul. Jagodną a planowaną obwodnicą zewnętrzną oraz tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej (lub wariantowo: produkcyjnej) na wschód od ul. Warszawskiej i na wschód od ul. Spokojnej.*
- d) pomoc: tereny o funkcji turystyczno-rekreacyjnej po obu brzegach rzeki Pisy
- e) pomocny wschód: tereny turystyczno-rekreacyjne nad Jeziorem Roś oraz Osiedle Łupki
- f) północny zachód, tereny mieszkaniowe pomiędzy ul. Orzyską i Olsztyńską

4. Na wybranych obszarach obecnie zainwestowanych przewiduje się istotne zmiany obecnego układu przestrzennego, zmierzające do podniesienia walorów funkcjonalnych i estetycznych. Są to przede wszystkim tereny centrum miasta wzdłuż obu brzegów rzeki Pisy, pomiędzy ul. I Maja a Placem Daszyńskiego, przy ul. Rybackiej, między ul. Dworcową, Grunwaldzką i Olsztyńską oraz przy ul. Tartacznej.

5. Za zadania pierwszoplanowe uznaje się:

- a) dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej Osiedla Łupki na północ od ul. Pionierów oraz na wschód od ul. Bukowej
- b) dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej wschodniej części Osiedla Orzyska
- c) rewaloryzację i/lub przebudowę wymienionych w punkcie 4 powyżej zainwestowanych obszarów miasta:
- d) zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji i turystyki wschodniego brzegu Pisy oraz brzegu J. Roś w kierunku wsi Łupki
- e) budowę kwartału mieszkaniowo-usługowego pomiędzy istniejącymi osiedlami Wschód i Dużym; obszar ten będzie w przyszłości pełnił rolę usługowego centrum lewobrzeżnej części miasta
- f) zagospodarowanie terenów przeznaczonych na potrzeby przemysłu pomiędzy ul. Warszawską a wsią Jagodne

6. Za ważne zadania drugoplanowe uznaje się między innymi:

- a) budowę północno-wschodniego kwartału Osiedla Łupki
- b) dogęszczenie zabudowy zachodniej części Osiedla Orzyska
- c) rozbudowę istniejącej dzielnicy przemysłowej pomiędzy ul. Czerniawskiego, Jagodną i wsią Jagodne
- d) uzbrojenie i zagospodarowanie nowej dzielnicy przemysłowej pomiędzy ul. Kmicica a planowaną obwodnicą zewnętrzną
- e) budowę kwartału zabudowy wielorodzinnej pomiędzy obecną dzielnicą przemysłową a ul. Wołodyjowskiego
- f) *zagospodarowanie i wprowadzenie zieleni urządzonej na obszar położony poniżej obwodnicy wewnętrznej wzdłuż lewego brzegu Pisy, pomiędzy rzeką, a ogródkami działkowymi.*

7. Kluczowe znaczenie dla sprawnego funkcjonowania miasta będzie miała przebudowa i

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

rozbudowa układu komunikacyjnego. Układ obecny, którego podstawę stanowią ulice w ciągu dróg krajowych 644 i 610 oraz jedna samochodowa przeprawa mostowa, stał się mało wydolny a możliwości jego modernizacji są mocno ograniczone szerokością pasów drogowych tych ulic. Wobec tego zakłada się, że:

- a) w pierwszej kolejności zrealizowana zostanie samochodowa przeprawa mostowa na wysokości ul. Kwiatowej oraz droga szybkiego ruchu, okalająca od południa Osiedle Łupki, Osiedle Duże oraz centrum miasta. Droga ta będzie służyć przede wszystkim komunikacji wewnętrznej, a w przypadku realizacji jednego z wariantów przewidujących poprowadzenie jej na północ przez tory kolejowe - będzie drogą tranzytową wschód-zachód i północ-południe. W dalszej części opracowania drogę tę nazywać się będzie „obwodnicą wewnętrzną”
- b) w drugiej kolejności zrealizowana zostanie zewnętrzna obwodnica, która przejmie ruch tranzytowy związany z drogami 644 i 610

### **III.B GMINA PISZ**

Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju przestrzennego sieci osadniczej gminy Pisz:

<b>a) Istotne zmiany układów przestrzennych, w tym polegające głównie na:</b>	
• przekształceniach istniejącej zabudowy i zainwestowaniu nowych terenów	Szczechy Małe, Karpa
• zainwestowaniu nowych terenów	Karwik, Trzonki, Jaśkowo, Łupki, Wiartel Mały
• przekształceniach istniejącej zabudowy	Wiartel
<b>b) Umiarkowane zmiany układów przestrzennych, w tym polegające głównie na:</b>	
• przekształceniach istniejącej zabudowy i zainwestowaniu nowych terenów	Pilchy, Borki
• zainwestowaniu nowych terenów	Szczechy Duże, Zdory, Maldanin, Snopki, Wąglik, Liski, Turowo, Jeże, Pogubię Tylne, Zdunowo, Turośl
• przekształceniach istniejącej zabudowy	Rostki, Kociołek Szlachecki
<b>c) Nieznaczne zmiany układów przestrzennych: pozostałe miejscowości</b>	

Za zadania o istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy uznaje się przede wszystkim:

1. Weryfikację sieci obiektów służących realizacji celów publicznych zgodnie z możliwościami finansowymi gminy i potrzebami społeczności lokalnych. Postuluje się zmniejszenie liczby szkół oraz ich modernizację i rozbudowę, urządzenie i/lub podnoszenie standardu boisk i urządzeń sportowych w ośrodkach wspomagających, zwiększenie liczby

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

- zagospodarowanych ogólnodostępnych plaż, stworzenie sieci placów zabaw dla dzieci oraz budowę/rozbudowę świetlic/klubów kultury w ośrodkach wspomagających.
2. Rehabilitację obiektów byłych państwowych zakładów rolnych i wykorzystanie ich do wszelkich form działalności gospodarczej. Szczególną pozycję zajmuje tu teren po Fermie Zwierząt Futerkowych w Wiartlu który, jako zwarty duży obszar bezpośrednio związany z wsią, otoczony lasem i położony nad jeziorem powinien być wykorzystany wyłącznie do celów turystycznych
  3. Przeznaczenie na działalność gospodarczą i zainwestowanie wybranych terenów wzdłuż drogi krajowej 644.
  4. Rehabilitację obszarów zdegradowanych przez rozdrobnienie gruntów rolnych i nielegalne użytkowanie ich do celów rekreacyjnych, w pierwszym rzędzie w strefach ochronnych jezior, między innymi we wsiach Szczeczy Małe, Pilchy, Karwik, Zdory, Kwik, Rostki, Łysonie.
  5. Podnoszenie standardu istniejących ośrodków wypoczynkowych
  6. Realizację nowych inwestycji w bazę turystyczną, szczególnie w Zdorach, Wiartlu, Wiartlu małym, Jaśkowie i Łupkach.

## **IV. ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozwój infrastruktury technicznej powinien odbywać się zgodnie z zasadami:

- najlepszej dostępnej technologii, która zapewni wybór rozwiązań nie tylko spełniających aktualne normy prawne, ale również najbardziej niezawodnych, efektywnych ekonomicznie i przyjaznych środowisku
- najkorzystniejszego stosunku kosztów do korzyści, która pozwoli na prawidłowe ustalanie priorytetów branżowych i międzybranżowych, przy czym przez korzyści należy rozumieć stopień, w jakim inwestycje przyczynią się do osiągnięcia strategicznych celów rozwojowych miasta i gminy

Poniżej przedstawiono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, wynikające z zastosowania tych zasad ze szczególnością możliwą na etapie studium zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki te powinny zostać zweryfikowane w wyniku przeprowadzenia dokładniejszych studiów branżowych, w większym stopniu uwzględniających zagadnienia techniczne i rachunek ekonomiczny.

### **IV.A UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

#### **IV.A.1 MIASTO PISZ**

##### ***Ruch lokalny***

Liczba samochodów osobowych użytkowanych w Polsce wzrosła w latach 1990-1996 o ok. 53% a samochodów ciężarowych o ok. 28%. Ten dynamiczny wzrost trwa nadal i należy się

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

spodziewać, że będzie trwał jeszcze przez szereg lat, do osiągnięcia wskaźników liczby samochodów na 1000 mieszkańców zbliżonych do notowanych w Europie Zachodniej. Są one około 2-krotnie wyższe niż notowane w Polsce.

Aby rozładować obecne kłopoty komunikacyjne miasta i uniknąć nawarstwiania się problemów w przyszłości należy:

1. Przyjąć standardy nowej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej umożliwiające parkowanie i/lub garażowanie docelowej liczby samochodów, którą ocenia się na 300 /1000 mieszkańców (por. II.B.1).
2. Przyjąć zasadę budowy parkingów o pojemności stosownej do potrzeb przy wszelkich nowych obiektach usługowych. Wymogi w tym względzie powinny być uściślone w planie zagospodarowania miasta i gminy i powinny uwzględniać powierzchnię handlową oraz rodzaj działalności.
3. Przy budowie i modernizacji ważniejszych ulic projektować w miarę możliwości ścieżki rowerowe lub pasy ruchu dla rowerów i aktywnie promować komunikację rowerową oraz miejski transport publiczny jako alternatywę dla samochodów osobowych. Nie sposób przecenić wagę takich działań, prowadzonych w przedszkolach i szkołach w ramach edukacji ekologicznej.
4. Wykorzystując istniejące rezerwy terenu urządzać parkingi i miejsca parkingowe na terenach zabudowanych, a szczególnie na obszarach o dużej koncentracji usług. Do większych placów, które należy w części lub w całości przeznaczyć na ten cel należą:
  - Teren nieuporządkowanych ogródków na tyłach Urzędu Miasta
  - Teren u zbiegu ul. Rybackiej i Kwiatowej (w tym budynki przeznaczone docelowo do rozbiórki)
  - Część placu targowego przy ul. Młodzieżowej
  - Część placu wielofunkcyjnego przy ul. Pionierów

Nowe parkingi w powiązaniu z istniejącymi (m.in. na Pl. Daszyńskiego i przy ul. Piłsudskiego) umożliwią odciążenie centrum i stopniową reorganizację ruchu, w tym wprowadzenie preferencji dla ruchu lokalnego, rowerowego i pieszego.

5. Przebudować skrzyżowanie ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego, wprowadzając rondo.
6. Przebudować skrzyżowanie ul. Dworcowej, Grunwaldzkiej, Kościuszki i Klementowskiego, m.in. likwidując istniejącą stację benzynową. Projekt powinien uwzględniać przewagę ruchu w kierunku północ-południe. Jeżeli będzie to możliwe, należy wygospodarować miejsca parkingowe przy ul. Dworcowej.
7. Przebudować ulicę Olsztyńską na odcinku od torów do ul. Orzyskiej tak, by powstały 4 pasy ruchu i aby złagodzić łuk przy mieszalni gazu. Można do tego celu wykorzystać część terenów mieszalni gazu i ZUK.
8. Poszerzyć jezdnię w ul. Klementowskiego i ul. Kwiatowej tak, by stworzyć 4 pasy ruchu
9. Przebudować skrzyżowanie ul. Wojska Polskiego z ul. Trzcinową poprzez maksymalne odsunięcie ul. Wojska Polskiego od torów kolejowych (80-100 m)
10. Wybudować odcinek ulicy (docelowo 4 pasy ruchu) od ul. Czerniawskiego do ul. Kmicica i Wojska Polskiego, ze skrzyżowaniem w odległości co najmniej 100 m od torów kolejowych. Wymagać to będzie odsunięcia dolotowych odcinków tych ulic od torowiska i

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

likwidacji siedliska przy ul. Wojska Polskiego 29,

11. Wybudować odcinek ulicy (docelowo 4 pasy ruchu) od skrzyżowania ul. Czernewskiego i Warszawskiej do ul. Kwiatowej (z przeprawą mostową, zgodnie z „Koncepcją programową nowego przebiegu drogi krajowej nr 63 w miejscowości Pisz”). Dla nowego przebiegu drogi należy zarezerwować pas terenu szerokości minimum 50 m w liniach rozgraniczających. Należy przy tym zabezpieczyć dojazd do ulicy Spokojnej (w tym cmentarza, ogródków działkowych i obiektów usługowych oraz terenów usług sportu i turystyki położonych przy rzece Pisie). Istniejąca ulica Spokojna nie będzie miała bezpośredniego podłączenia do planowanej drogi krajowej nr 63, a rozwiązanie komunikacyjne nastąpi zgodnie z uzyskaną decyzją lokalizacyjną wydaną przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego. Obsługa komunikacyjna terenów usługowych oznaczonych symbolami A69UT/US, B23UH, B34.2UT/US, B34.3UH/UI, B42.1UI, B45UI będzie zapewniona poprzez drogi dojazdowe bez bezpośredniego dostępu do istniejącego i planowanego przebiegu drogi krajowej nr 63.

Inwestycje te pozwolą na utworzenie ciągu ulic o podwyższonych parametrach, które stanowić będą główną arterię zbiorczą, spinającą miasto ze wschodu na zachód, odciążą istniejącą samochodową przeprawę mostową i do czasu wybudowania obwodnicy przejmą większość ruchu tranzytowego.

12. W dalszej kolejności należy rozważyć przedłużenie arterii zbiorczej tak, by połączyć ul. Kwiatową z ul. Orzyską. Pozwoliłoby to na całkowite wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum. Nowa trasa wiodłaby od ul. Kwiatowej ulicą Sienkiewicza, wzdłuż bocznic kolejowej, ul. Wąglicką do istniejącego dziś, choć nieoficjalnego, przejazdu przez tory pomiędzy składnicą drewna a Zakładami Kłosbud a następnie przewidzianą w aktualnym miejscowym planie główną ulicą dzielnicy mieszkaniowej Orzyską i wraz z ciągiem ulic Czerniawskiego-Kwiatowa stanowiłaby „wewnętrzną obwodnicę” miasta. Decyzja o realizacji bądź zaniechaniu budowy tej trasy oraz o jej ostatecznym kształcie powinna zapaść jednocześnie z decyzją o wyborze wariantu obwodnicy zewnętrznej (por. wariant B2 obwodnicy zewnętrznej poniżej).
13. Sieć istniejących i planowanych dróg zbiorczych miasta i proponowane parametry dróg przedstawia Mapa 1.
14. Dla ulicy Warszawskiej należy zarezerwować pas terenu szerokości 40 m w liniach rozgraniczających.

### **Obwodnica zewnętrzna**

Ostatnim zasadniczym etapem przebudowy układu komunikacyjnego miasta powinna być budowa obwodnicy zewnętrznej. Lokalizacja Pisz między jeziorem Roś i podmokłymi łąkami na północy i zwartymi kompleksami leśnymi na południu i zachodzie sprawia, że wszystkie możliwe rozwiązania mają dość poważne wady. Poniżej przedstawiono warianty przebiegu obwodnicy zewnętrznej oraz ich zalety i mankamenty:



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### *1. Wariant A1 - Obwodnica północnowschodnia według planu zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994r*

Wady tego wariantu to:

- bardzo kosztowne i nieczytelne skrzyżowania bezkolizyjne z torem kolejowym oraz obwodnicą zewnętrzną u zbiegu ulic Czerniawskiego, Wojska Polskiego i Trzcinowej oraz na wysokości wschodniego krańca Osiedla Łupki
- przebieg po granicy Osiedla Łupki i dodatkowe odizolowanie tego osiedla oraz terenów turystyczno-rekreacyjnych nad rzeką i jeziorem od miasta
- kolizja z ogródkami pracowniczymi i planowanym głównym rekreacyjnym ciągiem pieszym miasta na lewym brzegu Pisy oraz z planowanymi obiektami turystyki wodnej na prawym brzegu Pisy
- przebieg przez uwodnione grunty Podzameckich Błot
- przebieg przez dzielnicę mieszkaniową przy ul. Orzyskiej i Olsztyńskiej.

### *2. Wariant A2 - Obwodnica północnowschodnia z wlotem w ul. Olsztyńską przy mieszalni gazu*

W porównaniu z poprzednim, rozwiązanie to ma następujące:

#### a) zalety:

- skrócenie odcinka obwodnicy zewnętrznej biegnącego przez tereny bagienne
- pewne złagodzenie kolizji z terenami rekreacyjnymi oraz ogródkami działkowymi
- uniknięcie przejścia przez Osiedle Orzyska

#### b) wady:

- kolizja obwodnicy zewnętrznej z obiektami mieszalni gazu oznacza konieczność przesunięcia tych obiektów ku północy lub zablokowanie realizacji obwodnicy do czasu doprowadzenia do miasta gazu ziemnego
- włączenie obwodnicy w ul. Olsztyńską przy gazowni oznaczające zgodę na „wąskie gardło” na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do skrzyżowania z ul. Orzyską.

### *3. Wariant B1 - Obwodnica południowa poza granicami miasta*

W wariantcie tym zakłada się, że obwodnica przebiegać będzie od wschodnich krańców miasta przy drodze 610 na południowy zachód, otaczając wieś Jagodne a następnie na północny zachód i północ, otaczając teren miasta i kończyć się będzie pomiędzy Os. Orzyska a wsią Maldanin.

W porównaniu z wariantem A1 rozwiązanie to ma następujące:

#### a) zalety

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- brak kolizji z jakimikolwiek terenami zabudowanymi lub przewidzianymi do zabudowy

### b) wady

- przebieg w większości przez tereny leśne
- potencjalnie największy koszt ze względu na przebieg przez tereny nieuzbrojone
- (prawdopodobnie) konieczność zamknięcia przejazdu przez tory na drodze gminnej Snopki-Waglik ze względu na niewielką odległość od nowego przejazdu.

### 4. *Wariant B2 - Obwodnica południowa częściowo w granicach miasta*

W tym wariantcie obwodnica biegnąc od drogi 610 na południowy wschód dochodzi do istniejącej drogi wiodącej z wsi Jagodne do ul. Warszawskiej i następnie biegnie na zachód i północny zachód do drogi 40246 Pisz-Pogubie. Odchodząc na północny zachód od tej drogi, obwodnica biegnie dalej skrajem terenów miejskiego ujęcia wody i wzdłuż bocznic kolejowej PZPS a następnie na północ przez Os. Orzyska.

W porównaniu z wariantem B 1 rozwiązanie to ma następujące:

### c) zalety

- niewielki stopień kolizji z lasami
- przebieg w dużej części po istniejących drogach, w tym częściowo bitumicznych
- możliwość etapowania, przy czym w pierwszej kolejności zrealizowanoby odcinek od ul. Gdańskiej do ul. Orzyskiej (por. ruch lokalny, p. 12 powyżej) a w następnej odcinek południowowschodni lub południowozachodni, w zależności od potrzeb, związanych m.in. z rozwojem dzielnic mieszkaniowych i przemysłowych we wschodniej części miasta

### d) wady

- przebieg przez strefę ochrony pośredniej miejskiego ujęcia wody
- przebieg przez wieś Jagodne
- przebieg przez Os. Orzyska
- kolizja z zespołem garażowym przy ul. Gdańskiej i ogródkami działkowymi

Wybór któregoś z przedstawionych wariantów lub jakiejś opcji pośredniej wymaga odrębnego szczegółowego studium wykonalności, w którym dokonana zostanie analiza skutków społecznych, ekologicznych i ekonomicznych realizacji tych propozycji, w tym przede wszystkim pełnych kosztów inwestycji, uwzględniających rzeczywiste warunki gruntowe, koszty wykupu ziemi, odszkodowań za wycinkę lasów i zmianę wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Opracowanie takie powinno powstać jak najszybciej, aby nie blokować niepotrzebnie terenów pod inwestycje. Do czasu powstania studium wykonalności postuluje się wprowadzenie przedstawionych wariantowych rozwiązań do planu zagospodarowania.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

### **IV.A.2 GMINA PISZ**

Adaptuje się istniejącą sieć dróg publicznych, z następującymi uwagami:

#### *Droga krajowa nr 644 Łomża-Granica Państwa*

- Szerokość pasa drogowego: 25-30 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Należy dokonać korekty przebiegu drogi poprzez:
  - realizację obwodnicy dla miasta Pisz (patrz wyżej)
  - realizację obejść wsi Jeglin i Szczuchy Wielkie tak, by droga przebiegała na zachód od tych. wsi.

#### *Droga krajowa nr 610 Ruciane-Nida-Szczuczyn*

- Szerokość pasa drogowego: 20 - 25 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy; minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy, minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Należy dokonać korekty przebiegu drogi poprzez realizację obwodnicy dla miasta Pisz (patrz wyżej)

#### *Drogi powiatowe*

- Szerokość pasa drogowego: 15-20 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

#### *Drogi gminne*

- Szerokość pasa drogowego: 10-15 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 15 m

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

od zewnętrznej krawędzi jezdni

Za najważniejsze zadania inwestycyjne związane z modernizacją sieci dróg uznaje się:

### 1. Zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- Modernizacja drogi krajowej 644, w tym budowa obejść wsi Jeglin oraz Szczechy Wielkie (Mapa 2)
- Modernizacja drogi krajowej nr 610

Zakłada się pełną realizację tych zadań w okresie wykraczającym poza 15-letnią perspektywę.

### 2. Zadania o znaczeniu lokalnym:

- Modernizacja dróg gminnych 4 011 014 (Turowo-Jeże) na całej długości i 4 011 018 na odcinku Masty-Stare Guty oraz drogi powiatowej 40 251 Kocioł Duży-Stare Guty w celu stworzenia ciągu dróg o nawierzchni bitumicznej, łączących wsie rolnicze i usługowe wschodniej i południowo-wschodniej strefy obsługi.
- Modernizacja drogi gminnej 4011 005 (Turośl-Wielki Las) i drogi powiatowej 40 246 Wielki Las-Pogubie Tylne-Pogubie Średnie w celu stworzenia ciągu dróg o nawierzchni bitumicznej, poprawiających komunikację w strefie puszczańskiej oraz pomiędzy puszczańską i zachodnią strefą obsługi.
- Modernizacja ulic w ciągach dróg krajowych, powiatowych i gminnych, polegająca między innymi na budowie/modernizacji chodników oraz budowie./uzupełnianiu oświetlenia:
  - w ośrodkach usługowych wspomagających Pisz
  - w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym
  - w innych miejscowościach, położonych przy drogach o dużym natężeniu ruchu

Należy dążyć do realizacji całości tych zadań w okresie perspektywicznym.

Ze względów ochrony środowiska w pracach remontowych i modernizacyjnych należy rezygnować ze stosowania żużli i popiołów do utwardzania nawierzchni dróg w sposób, który umożliwiałby ich pylenie. Materiały te zawierają znaczne ilości szkodliwych substancji.

## **IV.B GOSPODARKA WODNA**

System Wielkich Jezior Mazurskich jest największym zbiornikiem retencyjnym Polski. Możliwość podpiętrzania i magazynowania wody pozwala na zmniejszenie zagrożenia powodziowego w dolinie Pisy oraz poprawę zaopatrzenia w wodę terenów wzdłuż Pisy i Narwi oraz aglomeracji warszawskiej.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Od lat 60-tych istnieją plany budowy budowli piętrzącej oraz śluzy w Pisz. Inwestycja miałaby na celu zwiększenie możliwości retencyjnych i wiązałaby się z nieznacznym podniesieniem poziomu wód Systemu WJM. Realizacji inwestycji można się spodziewać w okresie kierunkowym. Rozpatrywane są dwie lokalizacje:

- powyżej mostu kolejowego w Pisz (Mapa 1)
- na wysokości lub poniżej Zakładów Produkcji Sklejki

Ze względu na cel, jakiemu budowla miałaby służyć znacznie korzystniejsza i bardziej realna jest lokalizacja powyżej mostu kolejowego.

W związku z obecnym i prognozowanym zasięgiem wahań poziomu wód powierzchniowych postuluje się wprowadzenie zakazu zabudowy poniżej następujących rzędnych terenu:

- dla terenów nad Jeziorem Śniardwy - 117,0 m. npm
- dla terenów nad Jeziorem Roś - 116,5 mnpm
- dla terenów miasta Pisz przylegających do rzeki Pisy - 116,0 mnpm

Organem właściwym do uzgodnienia niższych rzędnych zabudowy jest Okręgowa Dyrekcja Dróg Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Giżycku.

## **IV.C ZAOPATRZENIE W WODE**

Zaproponowane rozwiązania oparto na zgrubnej analizie wariantowej kosztów rozbudowy lub budowy oraz eksploatacji lokalnych i grupowych ujęć wody, stacji uzdatniania i magistrali wodociągowych oraz lokalnych i grupowych oczyszczalni ścieków i kolektorów sanitarnych.

1. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 1309 m<sup>3</sup>/h oraz stację uzdatniania w Pisz przy ul. Gdańskiej zaopatrujące miasto Pisz oraz wsie Snopki, Wąglik, Jagodne i Maldanin.

Ponadto planuje się zaopatrywanie z tego ujęcia:

- wsi Jeglin, Karwik, Trzonki, Zdory, Szczechy Wielkie, Szczechy Małe, poprzez magistralę z Maldanina.
  - wsi Łupki i ośrodków turystycznych w Rybitwach, poprzez magistralę z Os. Łupki.
  - wsi Babrosty, poprzez magistralę z Os. Wschód
2. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 27 m<sup>3</sup>/h, zaopatrujące wieś Kociołek Szlachecki. Ponadto planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody oraz zaopatrywanie z tego ujęcia wsi Kwik oraz Łysonie, Rostki i Pilchy.
  3. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 67 m<sup>3</sup>/h, zaopatrujące wieś Turowo

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

PGR. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi Jeże.

4. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 40 m<sup>3</sup>/h, zaopatrujące część wsi Wielki Las. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi: Wielki Las, Uściany, Pogubię Tylne, Pogubię Średnie, Anuszewo, Zdunowo
5. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 192 m<sup>3</sup>/h, zaopatrujące część wsi Wiartel. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi: Wiartel, Wiartel Mały, Jaśkowo oraz ośrodków turystycznych w Jabłoni.
6. Adaptuje się ujęcie wody o zatwierdzonej wydajności 33 m<sup>3</sup>/h, zaopatrujące część wsi Karpa. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi: Wiartel, Wiartel Mały, Jaśkowo oraz ośrodków turystycznych w Jabłoni.
7. Adaptuje się ujęcie wody i wodociąg grupowy, zaopatrujące wieś Kocioł Duży, Pietrzyki i Rakowo Piskie. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi Rakowo Piskie PGR.
8. Adaptuje się ujęcie wody i wodociąg grupowy, zaopatrujące wieś Liski, Zawady, Masty, Bogumiły i Turowo. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody.
9. Adaptuje się ujęcie wody, zaopatrujące część wsi Borki. Planuje się wybudowanie przy ujęciu stacji uzdatniania wody i zaopatrywanie z tego ujęcia wsi Borki i Kałęczyn. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się zaopatrzenie wsi Borki i Kałęczyn z ujęcia komunalnego w Liskach.
10. Adaptuje się utworzone w 1999 r strefy ochronne ujęcia miejskiego przy ul. Gdańskiej. Dla pozostałych wymienionych wyżej ujęć należy w pierwszej kolejności ustanowić strefy ochronne zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 5 listopada 1991 r.

## **IV.D GOSPODARKA ŚCIEKOWA**

Ustala się następujące ogólne kierunki rozbudowy urządzeń gospodarki ściekowej:

1. Adaptuje się centralną komunalną oczyszczalnię ścieków o nominalnej przepustowości 4600 m<sup>3</sup>/d w Jagodnem oraz istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej w Pisz. Planuje się:
  - rozbudowę i porządkowanie kanalizacji na terenach zagospodarowanych, w tym w szczególności w granicach strefy ochronnej miejskiego ujęcia wody, na Os. Dużym i przy ul. Olsztyńskiej
  - porządkowanie gospodarki ściekowej Piskich Zakładów Produkcji Sklejki, w tym przede wszystkim eliminację szkodliwego wpływu ścieków technologicznych na funkcjonowanie oczyszczalni komunalnej

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- sukcesywne kanalizowanie terenów przewidzianych do zainwestowania
- 2. Adaptuje się kolektor sanitarny z Pisz do Maldanina i planuje się przyłączenie do niego wsi Imionek, Jeglin, Karwik, Trzonki, Szczechy Wielkie, Zdory oraz Szczechy Małe.
- 3. Adaptuje się kolektor sanitarny z Pisz do Wiartła i planuje się przyłączenie do niego wsi Wiartel, Wiartel Mały, Jaśkowe i Wąglik oraz ośrodków turystycznych w Jabłoni.
- 4. Planuje się przyłączenie do oczyszczalni w Pisz wsi Snopki i Wąglik, poprzez przyłączenie do sieci miejskiej w okolicach ul. Olsztyńskiej lub przyłączenie do kolektora Wiartel-Pisz.
- 5. Adaptuje się kolektor sanitarny do Łupki-Pisz i planuje się przyłączenie do niego ośrodków turystycznych w Rybitwach.
- 6. Planuje się skanalizowanie i przyłączenie do sieci miejskiej wsi Jagodne.
- 7. Planuje się modernizację oczyszczalni ścieków w JW. Szeroki Bór ze zrzutem do J. Jegocin Mały.
- 8. Planuje się modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Borkach ze zrzutem do rzeki Pisz Woda oraz skanalizowanie i przyłączenie do niej wsi: Borki, Kałęczyn, Bogumiły, Zawady, Masty i Liski.
- 9. Planuje się budowę oczyszczalni ścieków w Starych Gutach oraz skanalizowanie i przyłączenie do niej wsi: Stare Guty, Kocioł Duży, Pietrzyki, Rakowo Piskie.
- 10. Planuje się budowę kanalizacji i oczyszczalni indywidualnych we wsiach:
  - Jeże, ze zrzutem do Pisy
  - Pogubie Średnie, ze zrzutem w zlewni Barłogi
  - Pogubie Tylne, ze zrzutem do J. Pogubie Tylne lub gruntu (alternatywa - przyłączenie do Pisz przez Wielki Las)
  - Kociołek Szlachecki, z pośrednim zrzutem do J. Kocioł (alternatywa - przyłączenie do Pisz przez Szczechy Wielkie)
  - Kwik, ze zrzutem do J. Białoławki (alternatywa - przyłączenie do Pisz przez Kociołek Szlachecki)
  - Łysonie, ze zrzutem pośrednim do J. Kocioł lub do gruntu
  - Zdunowo, ze zrzutem w zlewni Turośli (alternatywa - przyłączenie do Pisz)
  - Babrosty, ze zrzutem do Pisy (alternatywa - przyłączenie do Pisz)

Przedstawione rozwiązania alternatywne są mniej korzystne ekonomicznie, mogą być jednak brane pod uwagę ze względów organizacyjnych lub ochrony środowiska.

- 11. Planuje się budowę oczyszczalni ścieków w Kostkach ze zrzutem do gruntu lub do jednego z cieków zasilających J. Roś oraz skanalizowanie i przyłączenie do niej wsi: Rostki i Pilchy.
- 12. Dla zabudowy kolonijnej przewiduje się gospodarkę ściekową opartą na oczyszczalniach przydomowych z odprowadzeniem ścieków do gruntu lub, w przypadku braku możliwości takiego odprowadzania - na zbiornikach szczelnych.

*W granicach gminy Pisz, została ustanowiona Aglomeracja Pisz rozporządzeniem Nr 22 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 21 czerwca 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 80, poz. 1109 i Nr 187 poz. 2036), zmienionym Uchwałą Nr XXIX/558/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28*

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

*kwietnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Pisz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 72, poz. 1194), gdzie obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.*

### **IV.E GOSPODARKA ODPADAMI**

Ustala się następujące ogólne kierunki działań w zakresie gospodarki odpadami:

1. Zakończenie eksploatacji I Etapu komunalnego wysypiska w Kotle Dużym, rekultywacja terenu i modernizacja terenów wysypiska przewidzianych do eksploatacji w dalszych etapach, ze szczególnym uwzględnieniem izolacji dna i czaszy oraz drenażu, gromadzenia i unieszkodliwiania odcieków.
2. Identyfikacja, zamknięcie i rekultywacja dzikich wysypisk i składowisk odpadów.
3. Poprawa stopnia wykorzystania sprzętu do transportu odpadów oraz efektywności odbioru odpadów, szczególnie z terenów wiejskich oraz ośrodków turystycznych i pól biwakowych.
4. Wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów nadających się do wykorzystania oraz odpadów niebezpiecznych, ze szczególnym uwzględnieniem zużytych olejów, środków ochrony roślin, akumulatorów i baterii, zgodnie z rozporządzeniami MOSZNiL z 24 grudnia 1997 i 7 lipca 1998.
5. Pełne wdrożenie procedur i zasad gospodarki odpadami, wprowadzonych ustawą o odpadach z dnia 27 czerwca 1997.

System gromadzenia i składowania odpadów będzie najbardziej efektywny i przyjazny dla środowiska, jeżeli będzie rozwijany w skali powiatu, co wymaga zacieśnienia współpracy z sąsiednimi gminami.

### **IV.F GOSPODARKA CIEPLNA**

Ustala się następujące kierunki rozwoju ciepłownictwa:

1. Przebudowa systemu kotłowni w mieście Pisz w kierunku likwidacji obiektów małych, wyeksploatowanych oraz koncentracji produkcji ciepła w wybranych większych kotłowniach poprzez przyłączanie do nich obiektów poprzednio obsługiwanych przez zamykane kotłownie
2. Termorenowacja budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło
3. Przebudowa węzłów ciepłych i instalacji wewnętrznych w celu obniżenia *zażycia*, energii przez automatyzację regulacji zużycia.
4. Modernizacja wybranych kotłowni, w tym szczególnie przechodzenie z opalania węglem na opalanie gazem ziemnym (możliwe po doprowadzeniu magistrali gazowej) a także odpadami drzewnymi.
5. Sukcesywna wymiana sieci ciepłych tradycyjnych na sieci z rur preizolowanych



# ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Szczegóły w tym zakresie zawiera 'Plan zaopatrzenia w ciepło miasta Pisz', opracowany w

1999 r.

Na terenach o niskiej intensywności zabudowy za optymalne rozwiązanie należy uznać zaopatrzenie w ciepło z wysokowydajnych kotłów indywidualnych z automatyczną regulacją, opalanych olejem i/lub paliwami odnawialnymi (drewno, słoma).

### **IV.G ZAOPATRZENIE W GAZ**

Ustala się następujące kierunki rozwoju gazownictwa:

1. Jako rozwiązanie tymczasowe adaptuje się zaopatrywanie miasta Pisz w gaz propan-butan z mieszalni gazu przy ul. Grunwaldzkiej.
2. Rozwiązaniem docelowym jest doprowadzenie gazu ziemnego z Mrągowa przez Pisz lub z Zambrowa i Łomży przez Kolno.
3. Adaptuje się istniejącą miejską sieć dystrybucji gazu z zastrzeżeniem koniecznych zmian modernizacyjnych.
4. Adaptuje się istniejący system dystrybucji gazu butlowego na terenach wiejskich z możliwością modyfikacji stosownie do potrzeb.

### **IV.H ELEKTROENERGETYKA**

Ustala się następujące ogólne kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej:

1. Jako punkty zasilania w energię elektryczną odbiorców w obrębie miasta i gminy Pisz adaptuje się:
  - Główny punkt zasilający 110/15 kV Pisz zasilany liniami napowietrznymi 110 kV Nida - Pisz i Kolno - Pisz
  - Główny Punkt zasilający 110/15 kV Nida zasilany Uniami napowietrznymi 110 kV Szczytno - Nida i Pisz - Nida.
2. Adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne z następującymi zastrzeżeniami:
  - Istniejąca sieć SN 15 kV w około 30 % nie nadaje się do przesyłu większych mocy i wobec tego w tym samym procencie będzie musiała być zmodernizowana niezależnie od jej rozbudowy przy zwiększonych potrzebach energetycznych odbiorców.
  - Istniejące linie nN 0,4 kV w około 35 % zostały wybudowane w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych na znacznie mniejsze niż występujące obecnie obciążenia, dlatego nie spełniają obecnie wymogów dotyczących ochrony przeciwporażeniowej i dopuszczalnych spadków napięć i w związku z tym wymagają wykonania modernizacji. Dotyczy to przede wszystkim miejscowości: Jagodne, Turośl, Ciesina, Jeże, Wielki Las, Wiartel Mały, Kałęczyn, Zdunowo, Kocioł Duży, Rakowo Piskie, a w mniejszym stopniu także innych miejscowości.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- Przy modernizacji linii energetycznych przebiegających przez tereny zadrzewione i leśne oraz obszary zwartej zabudowy należy stosować technologie z przewodami izolowanymi.
  - Ze względu na dużą awaryjność długich ciągów liniowych SN 15 kV przebiegających przez tereny leśne należały przewidzieć budowę nowych powiązań liniowych Sn 15 kV między miejscowościami Turośl i Zdunowo oraz Jeże i Piskorzewo. Wykonanie tych powiązań pozwoliłoby w przypadku awarii na znaczne skrócenie przerw w dostawie energii elektrycznej odbiorcom.
3. Linie 110 kV i 15kV są źródłem pola elektromagnetycznego. Natężenie pola elektromagnetycznego nie przekroczy wartości dopuszczalnych przy lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zwierząt w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu linii 110kV i 4 m od linii 15kV. Odległości te mogą ulec zmniejszeniu pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektromagnetycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone na drodze szczegółowych obliczeń lub pomiarów kontrolnych. Decyzję lokalizacyjną, przy zmniejszeniu podanych wyżej odległości wydaje organ administracyjny stopnia wojewódzkiego w porozumieniu z wojewódzkim inspektorem sanitarnym.
  4. Rozbudowa budownictwa mieszkalnego, lotniskowego, przemysłu lokalnego oraz zwiększenie potrzeb energetycznych istniejących odbiorców energii elektrycznej wymagać będzie modernizacji istniejących oraz budowy nowych sieci SN 15 kV, nN 0,4 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
  5. Należy przewidzieć budowę drugiego Głównego Punktu Zasilania w Pisz.
  6. Lokalizację nowych sieci energetycznych i stacji transformatorowych należy przewidzieć na terenach ogólnodostępnych (granice działek, linie rozgraniczające, itp.).
  7. Szczegóły techniczne budowy i lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych należy uzgadniać z energetyką zawodową na etapie opracowań realizacyjnych.
  8. *Tereny predysponowane pod lokalizację elektrowni wiatrowych wskazuje się we wschodniej części gminy, na terenach nieobjętych prawnymi formami ochrony przyrody, w sąsiedztwie przebiegu napowietrznej linii energetycznej WN 110 kV Kolno - Pisz, w obrębach geodezyjnych: Liski, Zawady, Bogumiły, Turowo. Strefy ochronne związane z ograniczeniami zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko mogą wykraczać poza wskazane na rysunku Studium tereny predysponowane pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Lokalizacja siłowni wiatrowych powinna spełniać następujące wymogi:*
    - 1) *Lokalizacja siłowni wiatrowych względem istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi musi spełniać wymogi w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, a względem terenów leśnych i innych terenów ostoi ptaków i zwierząt – wymogi w zakresie ochrony świata zwierzęcego; lokalizacja siłowni wiatrowych nie może zakłócać funkcjonowania systemu melioracyjnego na danym terenie.*
    - 2) *Przy lokalizacji siłowni wiatrowych należy zachować odległość nie mniejszą niż 400 m od terenów zwartej zabudowy wsi oraz odległość nie mniejszą niż 200 m od granicy terenów leśnych znajdujących się w obrębie obszarów chronionego krajobrazu.*
    - 3) *Lokalizacja siłowni wiatrowych względem dróg publicznych powinna spełniać wymagania obowiązujących przepisów o drogach publicznych.*

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

- 4) Szczegółowe wymogi dla realizacji farm wiatrowych powinny zostać ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 5) W przypadku konieczności realizacji Głównego Punku Zasilania z odcinkiem linii energetycznej 110 kV w celu wprowadzenia produkowanej energii do systemu elektroenergetycznego, lokalizacja GPZ i przebieg ewentualnego planowanego odcinka linii 110 kV powinien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 6) Lokalizację, wysokość oraz sposób oznakowania przeszkodowego poszczególnych turbin wiatrowych należy uzgodnić z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych w Warszawie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

## **IV.I TELEKOMUNIKACJA**

Ustala się następujące kierunki rozwoju telekomunikacji:

1. Telefonizacja terenów wiejskich, szczególnie obszarów położonych we wschodniej części gminy
2. Modernizacja istniejącej infrastruktury, w tym wymiana i rozbudowa centrali telefonicznych
3. Rozwój sieci światłowodowej
4. Rozwój telefonii komórkowej

## **V. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **V.A MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że miejscowe plany zagospodarowania sporządza się „dla obszaru gminy lub jej części albo zespołu gmin lub jego części”. Zgodnie z Art. 31.1, miejscowy plan sporządza się obowiązkowo:

„ 1) jeżeli przepisy szczególne tak stanowią ”

Według przepisów szczególnych, konieczność sporządzenia miejscowego planu powstaje m.in.:

- Przy zmianie przeznaczenia terenu zieleni miejskiej (dotyczy to także terenów jeszcze nie zagospodarowanych, lecz przeznaczonych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu lub decyzją o warunkach zabudowy na tereny zieleni miejskiej) [Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z 31 stycznia 1980].
- Przy wprowadzeniu przez Radę Gminy obszarów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych [Ustawa o ochronie przyrody z 16 października 1991 r]. Obszary chronionego krajobrazu na terenie gminy Pisz wprowadził Wojewoda Suwalski, lecz z zastrzeżeniem, że ich granice powinny zostać uściślone w miejscowych planach. To samo dotyczy stref ochronnych jezior i rzek. Można przypuszczać, że z formalnego punktu widzenia na terenach pozbawionych miejscowego planu obowiązywać

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

będzie strefa ochronna jezior o szerokości dokładnie 100 m oraz granice obszaru chronionego krajobrazu wyznaczone w rozporządzeniu wojewody na mapce w skali 1:300 000.

- Ponadto, w Art. 7.1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 stwierdza się, że „przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym”. Dosłowne rozumienie tego przepisu oznaczałoby konieczność sporządzania miejscowego planu nawet w przypadku lokowania nowego siedliska rolniczego.
- Ustawa o ochronie przyrody nakłada obowiązek uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania planów ochrony parków narodowych i krajobrazowych.

*„2) dla obszaru, na którym przewiduje się realizację programów... wojewódzkich i rządowych służących realizacji celów ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych”*

W przypadku miasta i gminy Pisz można się spodziewać, że za cele ponadlokalne uznane zostaną przynajmniej te zadania, o których mowa w wytycznych ze „Studium zagospodarowania województwa suwalskiego” a więc m.in. terenu planowanego drugiego Głównego Punktu Zasilania oraz obwodnicy wokół Pisza.

*„ 3) dla obszaru, w którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego ”*

Zapis ten oznacza obowiązek sporządzania miejscowych planów m.in. przy budowie szkół, przedszkoli, świetlic, przychodni, oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody itp.

*„3a) dla obszarów... które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. ”*

Jeżeli wspólnotą samorządową jest ogół mieszkańców gminy, zapis ten oznaczać może obowiązek sporządzania miejscowego planu przed rozpoczęciem jakiejkolwiek inwestycji związanej z mieszkalnictwem, w tym budowy domu jednorodzinnego. Może on jednocześnie oznaczać brak takiego obowiązku w przypadku, gdy dom mieszkalny ma służyć osobie nie zameldowanej w gminie.

*„ 4) dla obszarów, [określonych w studium jako] obszary, dla których sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe [...] ze względu na istniejące uwarunkowania ”*

Ustawa mówi, że „studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”, chociaż uchwała ją rada gminy. Studium jest więc wyrazem polityki przestrzennej gminy, obligującym radę gminy, lecz nie jej mieszkańców. Ustawodawca zapisem punktu 4 Art. 13.1 wydaje się wprowadzać wyjątek od tej reguły, ponieważ zapis ten wraz z zapisami Art. 43, 44 i 45

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

oznacza, że w przypadku inwestycji na terenach dla których, według studium, należy ze względu na istniejące uwarunkowania sporządzić miejscowy plan, można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia planu.

Na terenie gminy Pisz obszarów, dla których należałoby sporządzić miejscowe plany ze względu na istniejące uwarunkowania jest dużo. Są to m.in. planowane nowe dzielnice mieszkaniowe i przemysłowe miasta, obszary większych inwestycji turystycznych, obszary zdegradowane przez niekontrolowany rozwój indywidualnej rekreacji itp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiąc podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jest kluczowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy, sformułowanej m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sytuacji braku planu stanowią z jednej strony utrudnienie proceduralne i zwiększają koszty (wymóg przygotowania decyzji przez uprawnionego urbanistę, przeprowadzenia rozprawy administracyjnej, ogłoszenia w prasie) a z drugiej strony praktycznie pozbawiają gminę wpływu na rozwój przestrzenny, ponieważ decyzji nie można nie wydać jeżeli zamierzenie „...nie jest sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, z przepisami szczególnymi...” (Art. 43 Ustawy).

Należy podkreślić, że trwają prace nad projektem nowelizacji Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym a z doniesień prasy samorządowej wynika, że projekt w obecnym kształcie przewiduje między innymi:

- Zniesienie obowiązku sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
- Obowiązek sporządzania „planu rozwoju przestrzennego” dla obszaru całej gminy
- Możliwość sporządzania szczegółowych „planów zabudowy” dla obszarów newralgicznych
- Możliwość przekształcenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania poprzez uchwalenie zgodnie z procedurą przewidzianą dla planu.

Biorąc pod uwagę powyższe a także:

- znaczne rozproszenie inwestycji w mieście i na obszarach wiejskich
- silną presję inwestorów na atrakcyjne krajobrazowo i cenne przyrodniczo tereny nieurbanizowane

uznaje się, że **sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem dla całego terenu miasta i gminy Pisz, ze względu na istniejące uwarunkowania.**

Takie rozwiązanie pozwoli na uporządkowanie i kontrolę rozwoju przestrzennego całej gminy i jednocześnie powinno stanowić znaczne ułatwienie, zarówno dla administracji gminnej, jak i inwestorów. Ponadto szacuje się, że jest to rozwiązanie tańsze, biorąc pod uwagę, że w Piszcu wydaje się rocznie kilkaset decyzji o warunkach zabudowy i, że każda z nich wymagałaby zaangażowania uprawnionego urbanisty. Taki plan powinien powstać jak najszybciej tak, aby uniknąć „próżni”, która mogłaby się pojawić po 31 grudnia 1999, tj. po ustawowym wygaśnięciu ważności aktualnych planów miasta i gminy.

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

Zaleca się wyznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy obszarów, dla których wskazane jest sporządzenie opracowań o większej szczegółowości. W zależności od potrzeb, mogą to być między innymi miejscowe plany zagospodarowania, koncepcje architektoniczno-przestrzenne i uchwały o scalaniu i podziale gruntów. Obszary, o których mowa to przede wszystkim obszary:

- o strategicznym znaczeniu dla rozwoju mieszkalnictwa
- konfliktów przestrzennych, wymagające rewaloryzacji lub przebudowy
- o strategicznym znaczeniu dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, turystyki i gospodarki

Zasięg tych obszarów zasadniczo pokrywa się z zasięgiem obszarów predysponowanych do *zorganizowanej działalności inwestycyjnej* i obszarów wymagających *przekształceń lub rehabilitacji*, zaznaczonych na Mapach 1 i 2.

### **V.B STUDIA BRANŻOWE**

Postuluje się opracowanie szeregu studiów i opracowań o charakterze technicznym lub ofertowym, które pomogą zoptymalizować działania samorządu i szczegółowo ustalić priorytety oraz ułatwią pozyskiwanie środków na realizację polityki rozwoju. Wśród takich opracowań powinny się znaleźć między innymi:

1. Pełna strategia rozwoju miasta i gminy
2. Program zalesień gruntów nieprzydatnych do celów rolniczych
3. Waloryzacja przyrodnicza obszarów potencjalnego występowania użytków ekologicznych
4. Program zwodociągowania wsi
5. Program gospodarki odpadami (najlepiej opracowany dla całego powiatu)
6. Studium wykonalności obwodnicy wokół Pisz
7. Program rozwoju dróg (najlepiej opracowany dla całego powiatu)
8. Program rozwoju szlaków turystycznych
9. Oferta dla inwestorów gospodarczych

### **V.C PODATKI I OPŁATY**

Do realizacji polityki przestrzennej można wykorzystywać dostępne instrumenty podatkowe i fiskalne, w tym przede wszystkim różnicowanie stawek podatku gruntowego, opłat adiacencjnych i opłat przewidzianych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Proponuje się prowadzenie w tym zakresie polityki wpierającej:

- Ochronę środowiska (minimalne stawki podatku gruntowego dla trwałych użytków zielonych w strefach ochronnych jezior i rzek oraz użytków ekologicznych, maksymalne stawki podatku i opłat dla zabudowy letniskowej nie związanej bezpośrednio z istniejącą zabudową)
- Rozwój mieszkalnictwa (niskie stawki podatku i opłat, szczególnie dla inwestycji w zabudowę plombową)
- Rozwój gospodarczy (umiarkowane stawki podatku i opłat dla podmiotów gospodarczych, minimalne stawki podatku dla nowych przedsiębiorstw i inwestycji, szczególnie na terenach

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

wiejskich)

- Przemiany społeczne (niskie stawki dla inwestycji, obiektów i instytucji związanych z kulturą, sportem, budowaniem więzi społecznych, ulgi dla osób decydujących się na imigrację o Pisz)

Choć oddziaływanie tych mechanizmów samo w sobie może być ograniczone, można je wzmocnić poprzez wykorzystanie ich do celów promocji miasta i gminy.

### **V.D GOSPODARKA GRUNTAMI**

Za główne zadania w dziedzinie gospodarki gruntami uznaje się:

1. Utrzymanie rezerw gruntów komunalnych w mieście
2. Budowę zasobów gruntów komunalnych we wsiach (szczególnie w ośrodkach wspomagających)
3. Przejmowanie zainwestowanych gruntów i obiektów AWRSP, w tym zakładów rolnych, które powinny stać się ośrodkami działalności gospodarczej, osiedli, które mogą stanowić część aportu gminy do TBS oraz ujęć wodnych, które należy wykorzystać przy rozwiązywaniu problemu zaopatrzenia wsi w wodę.

### **V.E INWESTYCJE GMINNE**

Gminne inwestycje Infrastrukturalne są obok miejscowych planów najważniejszych instrumentem realizacji polityki przestrzennej. Ogólna kolejność realizacji inwestycji infrastrukturalnych stymulujących rozwój przestrzenny powinna wynikać z:

- kierunków zagospodarowania miasta i gminy przedstawionych w p. III.
- pozycji poszczególnych miejscowości w proponowanej hierarchii sieci osadniczej, przedstawionej w p. IIA
- presji inwestorów planujących inwestycje mieszkaniowe i gospodarcze, o ile są one zgodne z zasadami i kierunkami rozwoju przestrzennego miasta i gminy

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych na terenach zagospodarowanych dodatkowym, równorzędnym kryterium powinny być korzyści dla środowiska.

W tym kontekście do największych inwestycji infrastrukturalnych powinny w najbliższych latach należeć:

1. Modernizacja ciepłownictwa w Pisz
2. Rozwój wodociągów grupowych, szczególnie w zachodniej i północnej strefie gospodarczej
3. Kanalizacja terenów wiejskich, z priorytetem dla ośrodków wspomagających oraz miejscowości położonych w zlewniach jezior.
4. Zakończenie uzbrajania nowych dzielnic mieszkaniowych (Łupki, Orzyska) w Pisz
5. Uzbrajanie terenów pod inwestycje gospodarcze w mieście
6. Realizacja zadań z zakresu modernizacji dróg wiejskich, wymienionych w pp. IV. A 4-11

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

7. Modernizacja głównych ulic w ośrodkach wspomagających i wsiach o dużym znaczeniu dla rozwoju turystyki
8. Modernizacja sektora gospodarki odpadami.

### **V.F INSTRUMENTY POLITYCZNE**

Realizacja polityki przestrzennej miasta i gminy będzie zależeć od wykorzystania instrumentów politycznym, w tym w szczególności od współpracy samorządu z zewnętrznymi instytucjami. Do ważnych działań politycznych należeć będą:

- wzmocnienie przepływu informacji pomiędzy władzami samorządowymi a społecznością samorządową, w tym szczególnie w zakresie celów i zasad realizacji polityki przestrzennej
- starania o uwzględnienie ważnych dla gminy zadań w strategii i planie zagospodarowania województwa (modernizacja dróg krajowych i powiatowych, obwodnica wewnętrzna i zewnętrzna, utrzymanie i rozwój szpitala w Pisz,
- współpraca z AWRSP, w tym ustalenie wspólnej polityki w zakresie gospodarki gruntami współpraca z Zakładem Energetycznym, Telekomunikacją Polską SA, zarządami dróg, PZPS i Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem SA w zakresie ustalanie priorytetów realizacji inwestycji infrastrukturalnych
- współpraca z sąsiednimi gminami na rzecz wspólnego rozwiązywania problemów gospodarki odpadami oraz rozwoju turystyki
- współpraca z nadleśnictwami i MPK w zakresie turystycznego zagospodarowania obszarów leśnych
- starania o pozyskanie środków inwestycyjnych z różnych źródeł krajowych i zagranicznych, szczególnie na zadania z dziedziny ochrony środowiska, restrukturyzacji wsi, kultury i oświaty oraz na zalesienia
- starania o pozyskanie inwestorów sektora prywatnego

## **VI. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA**

Według Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., Studium powinno uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa, zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Województwo suwalskie, do którego należało miasto i gmina Pisz przed reformą administracyjną posiadało Studium zagospodarowania przestrzennego, opracowane w 1997 r. Województwo warmińsko-mazurskie nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego i jest w trakcie opracowywania strategii rozwoju. *Z tego względu nie jest możliwe ścisłe określenie obszarów przewidywanych do realizacji zadań i programów wynikających z polityki województwa.*

„Studium zagospodarowania przestrzennego województwa suwalskiego” zawiera następujące wytyczne dotyczące miasta i gminy Pisz:

- w zakresie zasad ogólnych:
  - konieczność otwarcia się na Europę i wykorzystanie płynących stąd możliwości i



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

*korzyści*

- *konieczność przyjadą we -wszystkich formach działalności gospodarczej i przestrzennej zasady ekorozwoju*
- *w zakresie turystyki i wypoczynku:*
  - *wykorzystanie możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnej na obszarze miasta i gminy, głównie poprzez:*
    - *modernizację i utrzymywanie w dobrym stanie i budowę nowych o standardzie odpowiadającym normom europejskim, po określeniu chłonności środowiska przyrodniczego*
    - *dążenie do ograniczenia presji zabudowy letniskowej na terenach o wysokiej atrakcyjności turystycznej poprzez lokalizowanie jej w głównie obrębie istniejącej zabudowy, z możliwością powszechnego dostępu do brzegów*
    - *na terenie MPK - dominację turystyki edukacyjno-poznawczej, opartej o szlaki wodne, konne, piesze, rowerowe i agroturystykę*
    - *na pozostałych obszarach gminy - rozwój turystyki kwalifikowanej wędrówkowej i wędrowniej wodnej, z możliwością rozwoju wypoczynku stacjonarnego na bazie agroturystyki*
    - *rozwój Pisz jako głównego punktu obsługi ruchu rowerowego (szlaki o znaczeniu międzynarodowym, ponadregionalnym i regionalnym) oraz ośrodka rozrządu i obsługi ruchu turystycznego*
- *w zakresie rolnictwa:*
  - *wspieranie działań zmierzających do wielokierunkowego rozwoju rolnictwa z uwzględnieniem ekorozwoju, łączenie produkcji rolnej z przetwórstwem i agroturystyką*
  - *wykorzystanie warunków naturalnych do rozwijania hodowli ryb*
  - *wspieranie działań zmierzających do trwałego zagospodarowania zasobów A WRSP*
  - *zalesienie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa ze szczególnym uwzględnieniem granicy polno-leśnej*
- *w zakresie transportu i infrastruktury technicznej:*
  - *modernizacja dróg krajowych nr 644 i 610*
  - *budowa obejścia miasta Pisz w ciągu w/w dróg krajowych*
  - *modernizacja dróg wojewódzkich i gminnych*
  - *porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie miasta i gminy, w tym rozbudowa i modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków w Pisz*
  - *określenie sposobu rozwiązania gospodarki odpadami na obszarze gminy*
  - *budowa stacji energetycznej 110/15kVw Pisz*
- *inne wytyczne:*

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

- *powiększanie terenów zieleni parkowej w mieście*
- *przywracanie atrakcyjności obiektów objętych ochroną konserwatorską poprzez i uporządkowanie i zagospodarowanie w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem przyrody*

Powyższe wytyczne zostały uwzględnione w niniejszym Studium. Zrezygnowano jedynie z określania chłonności środowiska przyrodniczego. Uznano bowiem, że dostępne metody ilościowe szacowania wpływu turystyki na środowisko są nieadekwatne ponieważ:

- wpływ czynników, które można określić w sposób ilościowy (np. ładunek zanieczyszczeń w ściekach, emisja gazów i pyłów, ilość i rodzaje odpadów rozpraszanych w środowisku, intensywność penetracji terenów leśnych) w ogromnym stopniu zależy od zastosowanych środków technicznych oraz sposobu organizacji ruchu turystycznego;
- mierzalny wpływ turystyki na środowisko jest ogólnie wielokrotnie mniejszy niż wpływ wywierany przez stałych mieszkańców;
- stosowanie ilościowych kryteriów często prowadzi do znacznego zawyżania faktycznej chłonności środowiska, czego przykładem mogą być szacunki chłonności opracowane przez WBBP Suwałki, według których niektóre tereny w Krainie WJM, obecnie już znacznie przeciążone, mogłyby przyjąć kilkakrotnie więcej turystów;
- najpoważniejsze negatywne skutki rozwoju turystyki wiążą się z czynnikami niemierzalnymi, takimi jak nieodwracalne zmiany krajobrazu, lokalna dewastacja wrażliwych i cennych ekosystemów, płośnienie zwierzyny i ptactwa itp.

Z tych powodów w pracach planistycznych przyjęto zasadę, że o możliwości lokalizacji obiektów turystycznych powinny decydować w każdym przypadku uwarunkowania lokalne, w tym między innymi stopień zainwestowania oraz przekształcenia terenu i bezpośredniego sąsiedztwa oraz odległość od atrakcji i wrażliwych ekosystemów.

## **VII. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **VII.A SPOSÓB UJĘCIA I ZAKRES OBLIGATORYJNOŚCI USTALEŃ**

Przedstawione poniżej ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji i sposobu zagospodarowania terenów powinny stanowić punkt wyjścia do sporządzenia miejscowego planu miasta i gminy. Zostały one tutaj sformułowane w sposób mniej precyzyjny, niż wymagałby tego plan i powinny zostać uściślone a tam, gdzie będzie tego wymagał interes społeczny - odpowiednio skorygowane, pod warunkiem zachowania zgodności z ogólnymi kierunkami i zasadami rozwoju przestrzennego, przedstawionymi powyżej.

Aby lepiej zobrazować pożądaną charakter i tempo przemian przestrzennych, do opisu terenów wprowadzono kod określający kierunki zmian a w przypadku zespołu osadniczego Pisz - również priorytety. Definicje zastosowane do kodu przedstawiono poniżej:

#### **a) Kierunki zmian**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

---

A - Adaptacja:	pozostawienie istniejącego stanu zasadniczo bez zmian
R - Renowacja/Porządkowanie:	pozostawienie stanu istniejącego bez większych zmian, poza takimi, jak remonty/modernizacja budynków, likwidowanie obiektów tymczasowych, zdekapitalizowanych, porządkowanie zieleni itp.
W - Rewaloryzacja	istotna zmiana stanu istniejącego, związana ze znacznym podniesieniem walorów estetycznych i funkcjonalnych zabudowy oraz częściową zmianą układu przestrzennego poprzez m.in. wprowadzanie nadbudowy i/lub rozbudowy budynków, likwidację części obiektów itp.
P - Przebudowa	radykałna zmiana, związana z likwidacją większości istniejących obiektów i wprowadzeniem nowej zabudowy, tworzącej inny układ przestrzenny
L - Likwidacja	likwidacja całości lub większości istniejącej zabudowy
B - Rozbudowa	Istotna zmiana układu przestrzennego związana z uzupełnianiem istniejącej zabudowy
I - Zainwestowanie:	wprowadzenie zabudowy na tereny obecnie niezagospodarowane lub użytkowane rolniczo

Oznaczenia „W”, „P” i „L” odpowiadają przekształceniom i rehabilitacji w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym. Oznaczenie „I” odpowiada terenom, które mogą być przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu ustawy.

### **b) Priorytety**

- 1 - Pierwszoplanowe
- II - Drugoplanowe
- III - Pozostałe

### **c) Strefy i numeracja**

Dla większej przejrzystości obszar zespołu urbanistycznego Pisz podzielony jest na cztery sektory:

- A - na południe od linii kolejowej oraz na zachód od Pisy
- B - na południe od linii kolejowej oraz na wschód od Pisy
- C - na północ od linii kolejowej oraz na zachód od Pisy
- D - na północ od linii kolejowej oraz na wschód od Pisy

Ustalenia szczegółowe dotyczące gminy pogrupowano według stref obsługi.

## **VII.B USTALENIA DLA ZESPOŁU OSADNICZEGO PISZA.**

### **VII.B.1 SEKTOR A**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Stan istniejący	Funkcja planowana	Przyszłe zagospodarowanie	Kierunek	Priorytety
A1	Obiekty biurowe i gospodarcze nadleśnictwa Pisz.	RLU	Bez zmian. Dopuszczalna rozbudowa obiektów w miarę potrzeb.	A	III
A2	Użytki rolne	MN	Rezerwa terenu na potrzeby mieszkaniowe pracowników ALP.	I	III
A3	Zmeliorowane użytki zielone. W części zachodniej fragmenty Puszczy Piskiej	RZ/RL	Bez zmian.	A	III
A4	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i użytki rolne.	MN	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy	B	III
A5	Rów z wodą	W	Bez zmian	A	III
A6	Budynki mieszkalne jednorodzinne	KS/MN	Zalecana likwidacja obiektów znajdujących się na trasie obwodnicy.	L	I
A7	Ogrody działkowe, zieleń nieurządzona	ZD	Ogrody działkowe. Wskazane wprowadzenie standardów jakości budynków gospodarczych.	R	III
A8	Zakład Produkcji Drzewnej "HOLZWERK"	PSB	W ramach docelowej funkcji możliwe lokowanie wszelkiej działalności ze strefą uciążliwości w granicach terenu.	A	III
A9	Hurt. spożywcze: KA-P i "Duet"; hurt. okien dachowych, Yolumene SC, była mieszalnia pasz; auto złom	SPB	W ramach docelowej możliwe lokowanie wszelkiej działalności o strefie uciążliwości w granicach terenu	R	III
A10	Zespół garażowy	KS	W przypadku realizacji obwodnicy południowej konieczna likwidacja garaży.	L	III
A11	Płockie Przedsiębiorstwo Robót Mostowych	PSB	W ramach docelowej funkcji możliwe lokowanie wszelkiej działalności ze strefą uciążliwości w granicach terenu. Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia. Konieczne uzupełnianie zieleni izolacyjnej.	R	III
A12	Zieleń nieurządzona	ZP	Porządkowanie zieleni.	R	III
A13	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.	MW/MN	Zakaz rozbudowy. Wskazane porządkowanie terenu.	R	III

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A14	Budynki dworców PKP i PKS, towarzyszące obiekty gastronomiczne	KK/KS	Wskazana gruntowna modernizacja budynków i placów dworcowych	R	III
A15	Zabudowa mieszkaniowa w średnim i złym stanie.	UH/UR	Teren projektowanych zakładów rzemieślniczych i lokalnego ośrodka handlowo-usługowego, obsługującego dworce kolejowy i autobusowy oraz pobliską zabudowę mieszkaniową. Zalecana stopniowa eliminacja funkcji mieszkaniowej.	P	II
A16	kaplica katolicka; kościół w budowie	UK	Kościół	I	II
A17	Zabudowa wielorodzinna	MW	Bez zmian	A	III
A18	Baza Transcom PKS	KS	Bez zmian	A	III
A19	Teren wielofunkcyjny; hurtownie, biura, stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa. Chaotyczny układ przestrzenny.	AUC	Zalecana nadbudowa bud. biurowych przy ul Grunwaldzkiej, restauracja przedwojennych obiektów magazynowych, zabudowa mieszkaniowo-usługowa od południa, rewaloryzacja/likwidacja obiektów w centrum terenu, budowa parkingu	W	I
A20	Autosalon, stacja obsługi i ciepłownia	AUC		A	III
A21	ZSZ; stacja obsługi ZSZ, internat	UO		R	III
A22	Zabudowa wielofunkcyjna: Urząd Miasta i Gminy, Starostwo Powiatowe, zabudowa wielorodzinna	AUC	Wskazana modernizacja parkingu na tyłach urzędu i uporządkowanie terenu sąsiadującego ze szkołą	R	II
A23	Zabudowa wielorodzinna z usługami bankowymi i handlowymi	AUC	W zasadzie bez zmian	A	III
A24	Zabudowa wielofunkcyjna: Komenda Policji, zabudowa wielorodzinna, pawilon handlowy	AUC	Dopuszczalna nadbudowa najniższych obiektów i umiarkowane dogęszczenie zabudowy	R	III
A25	Zabudowa wielofunkcyjna: Poczta, Telekomunikacja Polska SA, Szkoła, Sanepid	AUC	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczanie zabudowy	R	III
A26	Parafia rzymskokatolicka i kościół	UK	W zasadzie bez zmian	A	III

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A27	Pawilony handlowe, zielen miejska	ZP	Zakaz dogęszczania zabudowy. W okresie kierunkowym wskazane usunięcie budynków w celu wyeksponowania kościoła.	A	III
A28	Zabudowa wielofunkcyjna: Dom Kultury, przedszkole, zabudowa wielorodzinna	AUC	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczenie zabudowy	R	III
A29	Ogrody	UTP/KS	Konieczne uporządkowanie zieleni. Wskazane wykorzystanie nabrzeża dla potrzeb turystyki żeglarskiej z możliwością budowy obiektów towarzyszących (sanitariaty, mała gastronomia) i urządzenia pola biwakowego. W części wschodniej wskazana budowa parkingu.	P	I
A29a	Zabudowa jednorodzinna	MN	Dopuszczenie dogęszczania zabudowy budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi	R	I
A30	Park, WC, przystań "Żegluga Mazurskiej"	UTP	Przystań Żegluga Mazurskiej z towarzyszącymi obiektami obsługi ruchu turystycznego. W części południowej możliwe lokowanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich walorach estetycznych, służącej przede wszystkim obsłudze turystyki.	P	I
A31	Hurtownie, zakłady usługowe i rzemieślnicze, ABK	S/UH	Wskazane stopniowe zwiększanie udziału usług dla ludności i likwidacja obiektów substandardowych.	R	III
A32	Boisko i plac zabaw	US	Uporządkowanie terenu i modernizacja urządzeń; konieczne wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony zachodniej	R	II
A33	Zabudowa wielorodzinna i pawilony handlowe	MW/UH	Wskazane porządkowanie zieleni i urządzenie miejsc do parkowania. Dopuszczalne umiarkowane dogęszczenie zabudowy.	R	III
A34	Zamknięty cmentarz	ZCz	Wskazane porządkowanie zieleni.	R	III
A35	Zabudowa wielorodzinna	MW	Bez zmian	A	III
A36	Sklep meblowy	UH	Wskazana nadbudowa	W	III
A37	Szkoła podstawowa Nr 2	UO		R	III
A38	Bank PBK	AUC	Bez zmian	A	III
A39	Stadion klubu sportowego "MAZURY"	US	Stadion	R	III
A40	Szkoła Podstawowa nr 1	UO	Szkoła	R	II

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A41	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MW	Wskazane porządkowanie i uzupełnianie zieleni i adaptacja części parterów na lokale handlowo-usługowe z wejściem od ulicy	R	III
A42	Zabudowa wielorodzinna z usługami	MW/UH	Wskazane porządkowanie i uzupełnianie zieleni na terenach wewnątrzosiedlowych; od strony ulic możliwe wprowadzanie usług w lokalach na parterze, z wyjściem na ulicę	R	III
A43	Przedszkole i parafia ewangelicka	UO/OK		R	II
A44	Zabudowa mieszkaniowa, żłobek, kino, ZDZ, usługi; zabudowa chaotyczna, część budynków w złym stanie technicznym.	AUC	Likwidacja części budynków i stworzenie funkcjonalnego i estetycznego układu przez wprowadzenie nowej zabudowy. Dopuszczalne funkcje mieszkaniowe i wszelkie nieuciążliwe usługowe funkcje miastotwórcze.	P	I
A45	Usługi ogólnomiejskie: USC, Biblioteka, restauracja "Baszta".	AUC	Bez zmian	A	III
A46	Zwarta i wolnostojąca zabudowa wielorodzinna i usługowa	AUC	Wskazane porządkowanie terenu na tyłach Pl. Daszyńskiego (przejsie z placu nad rzekę).	R	II
A47	Zabudowa wielorodzinna z zielenią towarzyszącą	MW	Wskazane uporządkowanie zieleni i budowa pasażu pieszego połączonego przejściem pod mostem z terenem usług turystycznych na północ od mostu.	R	II
A48	Hotel "Nad Pisą"	UT/UG	Wskazane poszerzenie ogólnodostępnego pasażu pieszego od strony rzeki	R	I
A49	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN	Dopuszczalne dogęszczenie zabudowy budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi	R	III
A50	Zabudowa wielorodzinna	MW	Bez zmian	A	III
A51	Szpital i przychodnia.	UZ	Usługi zdrowia	R	III

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A52	Zabudowa wielorodzinna z usługami i biurami.	MW	Wskazane uzupełnianie zieleni, urządzenie miejsc parkingowych i rewitalizacja obiektów handlowo-usługowych w celu nadania terenowi większej spójności architektonicznej i podniesienia jego walorów estetycznych.	R	III
A53	Przedszkole nr 3	UO		R	III
A54	Zabudowa wielorodzinna z usługami i biurami	MW/U	Wskazane uzupełnianie zieleni, urządzenie miejsc parkingowych i rewitalizacja, w tym nadbudowa niektórych obiektów w celu nadania terenowi większej spójności architektonicznej i podniesienia jego walorów estetycznych	R	III
A55	Zabudowa wielorodzinna	MW	Wskazane uzupełnianie zieleni, urządzenie miejsc parkingowych i placów zabaw	R	III
A56	Zabudowa mieszkaniowa z usługami. Zły stan techniczny części budynków	MW/UH	Zalecany remont kapitalny lub likwidacja niektórych budynków oraz stworzenie ciągu szeregowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w stylu nawiązującym do przedwojennej architektury miasta.	W	I
A57	Szkoła podstawowa	UO/US		R	III
A58	Zabudowa wielofunkcyjna: mieszkaniowa z usługami i handlem	MN/UH	Wskazana likwidacja niektórych obiektów oraz nadbudowa i/lub rozbudowa innych w celu zwiększenia walorów estetycznych zabudowy.	W	III
A59	Szeregowa zabudowa mieszkaniowa z usługami	MN/UH	Dokończenie porządkowania terenu	A	III
A60	Zieleń nieuporządkowana, w północnej części parking, w południowej nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Urządzony plac zabaw.	UTP/MN	Konieczna budowa pasażu pieszego nad rzeką i modernizacja parkingu. Wskazane wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej z wejściami (tarasy, ogródki) od strony pasażu oraz zamknięcie terenu od południa zabudową mieszkalno-usługową.	P	I



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A61	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.	MN	Zakaz rozbudowy. W związku z przebudową układu komunikacyjnego może zaistnieć konieczność likwidacji niektórych obiektów.	R	III
A62	Zabudowa wielorodzinna	MW	Zakaz rozbudowy.	R	III
A63	Zabudowa jednorodzinna	MN	Zakaz rozbudowy. Wskazane porządkowanie terenu.	R	III
A64	Siedziba PWiK wraz z ujęciami i stacją uzdatniania wody	WZ	Dopuszczalna rozbudowa obiektów stosownie do potrzeb miasta.	A	III
A64a	Fragment Puszczy Piskiej	RL	W okresie kierunkowym dopuszczalne lokowanie studni głębinowych ujęcia miejskiego.	A	III
A65	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	MN	Zakaz rozbudowy. Wskazane porządkowanie zabudowy gospodarczej. W przypadku realizacji wariantu A obwodnicy południowej może zaistnieć konieczność likwidacji niektórych obiektów.	R	III
A66	Fragment Puszczy Piskiej	RL	Wskazane działania dostosowujące las do pełnienia funkcji rekreacyjnej w warunkach podwyższonej penetracji.	R	III
A67	Zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty przemysłowo-składowe i handlowe.	MW/MN/P	Zakaz rozbudowy. Wskazane porządkowanie terenu. W związku z przebudową układu komunikacyjnego może zaistnieć konieczność likwidacji niektórych obiektów.	R	III
A68	Piskie Zakłady Produkcji Sklejek	P	Wskazane wszelkie działania mające na celu zmniejszenie uciążliwości dla otoczenia	R	II
A69	<i>Zabudowa mieszkaniowa i zakład rzemieślniczy w złym stanie technicznym, zieleni nieurządzona i przepompownia ścieków</i>	UT/US	<i>Ze względu na kolizję z planowaną przeprawą mostową i stan techniczny konieczna likwidacja większości budynków, dodatkowo wskazane do zabudowy dla celów usług turystycznych - wodnych (np. stacja kajakowa wraz z parkingiem)</i>	L	II
A70	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN	Zakaz rozbudowy. Wskazane porządkowanie terenu. W przypadku realizacji wariantu A obwodnicy południowej może zaistnieć konieczność likwidacji niektórych obiektów	R	III
A71	Cmentarz zamknięty	ZCz	Porządkowanie terenu.	R	III

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

A72	Zabudowa wielorodzinna	MW	Zakaz rozbudowy.	A	III
A73	Skup surowców (były teren OHP) i maszt GSM.	PSB	W ramach zakładanej funkcji dopuszczalne dogęszczenie zabudowy.	R	III
A74	cmentarz	ZCz	Wskazane porządkowanie terenu.	R	III
A75	Użytki zielone i zadrzewienia	RZ/ZN	Bez zmian	A	III
A75.1	Użytki zielone i zadrzewienia	MN	Rezerwa terenu pod budownictwo mieszkaniowe	I	III

#### **VII.B.2 SEKTOR B**

B1	Zieleń parkowa	ZP	Wskazane porządkowanie, w tym rozgęszczenie, zieleni i uzupełnienie małej architektury służącej rekreacji oraz pasażu nad wodą z przejściem pod mostem na stronę południową	R	II
B2	Hotel (w budowie)	UT/UG	Hotel	B	III
B3	Plac wielofunkcyjny; zieleń	UT/UK	Ogólnodostępny obiekt służący turystyce i rekreacji (sala widowiskowo-sportowa z obiektami towarzyszącymi lub zbliżony). Tymczasowo wskazane urządzenie ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych i parkingu dla osób korzystających z promenady.	I	II
B4	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	MN	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy i wprowadzanie nieuciążliwych usług.	A	III
B5	Zabudowa wielorodzinna i biurowa	MW		A	III
B6	Sklep mięsny, maszarnia AGROMA.	UH	Wskazane zmniejszenie uciążliwości masami lub przeniesienie działalności produkcyjnej	W	II
B7	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	MN	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy i wprowadzanie nieuciążliwych usług	A	III
B8	Zabudowa wielorodzinna	MW		A	III
B9	Mleczarnia OSM	P	Wskazane uzupełnianie zieleni izolacyjnej. Dopuszczalne dogęszczenie zabudowy.	R	III
B10	Zakłady przetwórstwa spożywczego, składy, hurtownie, autokomis.	PS/UH	Wskazane porządkowanie zabudowy i zieleni. Zakaz lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej.	R	III

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz

## Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

B11	Park miejski	ZP	Wskazane uporządkowanie, w tym rozgęszczanie zieleni, urządzenie ścieżek i pasażu nad rzeką oraz wprowadzanie małej architektury służącej rekreacji.	R	I
B12	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN/UH	Dopuszczalne wprowadzanie nieuciążliwych usług i umiarkowane dogęszczanie zabudowy	R	III
B13	<i>połączono z B18</i>				
B14	<i>Plac targowy wraz z zabudowaniami</i>	UH/UI	<i>Podniesienie walorów estetycznych placu targowego i obiektów targowych, możliwa zmiana funkcji na związaną z obsługą turystyki.</i>	R	II
B15	Zabudowa mieszkaniowa i jednorodzinna	MN	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy i lokowanie usług w budynkach mieszkalnych	R	III
B16	<i>Połączono z B18</i>				
B17	<i>Połączono z B14</i>				
B18	<i>Zieleń nieurządzona, w części zieleń parkowa.</i>	ZP	<i>Budowa parku nad brzegiem rzeki wraz z obiektami rekreacji i wypoczynku, małą architekturą i pasażem wzdłuż brzegów rzeki.</i>	P	I
B19	Zabudowa mieszkaniowa z przewagą wielorodzinnej i obiektami usługowymi	MW/UH	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy	R	III
B20	Zespół garażowy	KS	Bez zmian	A	III
B21	<i>Włączono do B23</i>				
B22	<i>Włączono do B23</i>				
B23	Zieleń nieuporządkowana	UI	Wprowadzenie usług, w tym usług obsługi projektowanej drogi, usług handlu i usług ogólnomiejskich.	I	I
B24	Sklep wielobranżowy	MW/UH	Wskazane podnoszenie estetyki zespołu obiektów handlowych	R	III
B25	Liceum Ogólnokształcące; internat	UO	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczanie zabudowy	R	III
B26	Zabudowa wielorodzinna	MW		A	III
B27	Liceum ogólnokształcące i przedszkole	UO	Dopuszczalne dogęszczanie istniejącej zabudowy.	R	III
B28	Zabudowa wielorodzinna z obiektami usługowymi i zespołem garażowym	MW	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczanie zabudowy.	R	III

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B29	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	MN	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy i wprowadzanie nieuciążliwych usług. Wskazane wprowadzanie zieleni wysokiej	A	III
B30	Zieleń parkowa	ZP		A	III
B31	Siedlisko	DR	Ze względu na konflikt z planowanym układem komunikacyjnym konieczne wyburzenie zabudowań z chwilą podjęcia inwestycji.	L	I
B32	Zieleń nieurządzona	ZN	Częściowa likwidacja i porządkowanie zieleni niskiej w związku z przebudową układu komunikacyjnego.	P	I
B33	Zabudowa wielorodzinna wolnostojąca	MW	Wskazane zmniejszenie uciążliwości kotłowni osiedlowej	R	III
B34	Zieleń nieuporządkowana. W północnej części terenu pozostałości po ogródkach działkowych.	ZN	Renaturalizacja obszaru, w północnej części wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony nowej drogi. Możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej oraz ciągów pieszych.	R	II
B34.1	Zieleń nieuporządkowana	ZP	Budowa pasażu pieszego wzdłuż rzeki, wprowadzenie małej architektury i urządzeń infrastruktury rekreacyjnej.	I	II
B34.2	Zieleń nieuporządkowana	UT/US	Wprowadzenie funkcji turystyczno-rekreacyjnej.	I	II
B34.3	Zieleń nieurządzona	UH/UI	Wprowadzenie usług handlu lub innych, w tym związanych z obsługą drogi, z wyjątkiem usług mogących niekorzystnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze.	I	II
B35	Pracownicze ogródki działkowe.	ZD	Wskazane wprowadzanie standardów jakościowych i estetycznych dla nowo budowanych obiektów gospodarczych. W części północno-wschodniej wskazane przeznaczenie części terenu pod zielenią izolacyjną.	R	III
B36	Zieleń nieuporządkowana	ZD	Dopuszczalne urządzenie ogródków pracowniczych, w tym zwłaszcza dla osób, które mogą utracić ogródki działkowe w północnej części miasta w wyniku ich zagospodarowania na cele turystyczne.	I	II

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B37	Zieleń nieuporządkowana	KS	Parking dla potrzeb ogródków działkowych, cmentarza i domu pogrzebowego.	I	II
B38	Zakłady rzemieślnicze i usługowe	UR	Uzupełnienie istniejącej zabudowy	B	III
B38.1	Kaplica pogrzebowa	UK	Bez zmian	A	III
B38.2	Zieleń nieurządzona	ZP	Zieleń urządzona, strefa ochronna cmentarza komunalnego	W	II
B39	Trwałe użytki zielone i zieleń nieurządzona.	RZ/ZN	Bez zmian	A	III
B40	Fragment Puszczy Piskiej	RL	Bez zmian. W okresie kierunkowym wskazane dostosowanie gospodarki leśnej do zwiększonej penetracji.	A	III
B41	Istniejący, czynny cmentarz.	ZCC	Rozbudowa cmentarza w kierunku południowym	B	III
B41.1	Cmentarz komunalny	KS	Budowa parkingu dla potrzeb cmentarza komunalnego.	P	I
B41.2	Cmentarz komunalny	ZP	Wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla parkingu.	P	I
B42	Zieleń nieuporządkowana niska	MN	Rezerwa terenu pod budownictwo mieszkaniowe do wykorzystania w okresie kierunkowym.	I	III
B42.1	Zieleń nieuporządkowana niska	UI	Wprowadzenie funkcji usług ogólnomiejskich oraz związanych z projektowanym osiedlem mieszkaniowym.	W	III
B42.2	Zieleń nieuporządkowana niska, oczko wodne	ZP	Wprowadzenie zieleni parkowej w celu ochrony komponentów środowiska przyrodniczego.	W	III
B42.3	Zieleń nieuporządkowana	UO/UK	Przeznaczenie terenu na potrzeby usług sakralnych oraz usług ogólnodostępnych, w tym oświaty, kultury, opieki zdrowia, administracji publicznej. W okresie kierunkowym, w razie potrzeb możliwe przeznaczenie na cele funkcji MN.	I	III
B42.4	Zieleń nieuporządkowana	UT/US	Wprowadzenie funkcji usług rekreacji i sportu, w tym placu zabaw, boiska i związanej z tym małej architektury.	I	III
B43	Fragment lasu	RL	Bez zmian	A	III

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B44	Zieleń nieuporządkowana niska	US/KS	Planowane miasteczko ruchu drogowego. Rozwiązania projektowe muszą zapewnić izolację akustyczną istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.	I	II
B45	Zieleń nieuporządkowana niska	UI	Planowane obiekty usług ogólnomiej- skich, obsługi ruchu drogowego, w tym parking, motel, stacja paliw.	I	II
B46	Tereny przemysłowo-składowe, częściowo niezagospodarowane.	PSB	Wskazane uzupełnianie istniejącej zabudowy przemysłowo-składowej. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej.	B	II
B46.1	Stacja paliw	UI	Bez zmian	A	III
B47	Tereny przemysłowo-składowe z zabudową wielorodzinną i obiektami publicznymi.	PSB/MW	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy przemysłowo-składowej pod warunkiem maksymalnego ograniczenia uciążliwości dla innych obiektów. Zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej. Wskazane uzupełnianie zieleni izolacyjnej.	R	III
B48	Teren w części zajęty przez zakłady produkcyjne i usługowe oraz naziemne obiekty infrastrukturalne.	PSB	Wskazane zagospodarowanie na potrzeby przemysłu, budownictwa, gospodarki magazynowej i rzemiosła. Wskazane uzupełnianie zieleni od strony ulicy i stopniowe eliminowanie funkcji mieszkaniowej, w tym zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.	B	I
B49	Użytki rolne i zieleń nieurządzona.	PSB	Wskazane lokowanie wszelkiej działalności związanej z przemysłem, gospodarką magazynową, rzemiosłem itp. pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.	I	I
B50	Fragment lasu i zadrzewień	RL	Bez zmian	A	III
B51	Hurtownie i składy, tartak, wytwórnia brykietów.	PSB	W ramach zakładanych funkcji dopuszczalne dogęszczanie istniejącej zabudowy.	R	III

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B52	Użytki rolne i zieleń nieurządzona	PSB	Wskazane zagospodarowanie na cele przemysłu, drobnej wytwórczości, gospodarki magazynowej itp. pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.	I	I
B53	Użytki rolne i zieleń nieurządzona, w tym zieleń wysoka.	ZP	Zieleń izolacyjna wysoka.	I	I
B54	Użytki rolne	MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	I	III
B56	Zabudowa jednorodzinna i zarodowa wsi Jagodne	MN/MR	Wskazane porządkowanie i dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej	R	III
B57	Zabudowa jednorodzinna, w większości zarodowa i zakłady rzemieślnicze.	MR/UR	Wskazane porządkowanie i częściowa wymiana zabudowy, w szczególności obiektów gospodarczych. W przypadku budowy obwodnicy konieczna likwidacja części obiektów i wprowadzanie izolacji chroniącej zabudowę mieszkaniową.	W	III
B58	Las i użytki rolne	RL/RP	Wskazane dostosowanie lasu do funkcji rekreacyjnej w warunkach silnej penetracji.	P	III
B59	Zieleń nieuporządkowana	MW/UH	Zabudowa wielorodzinna i główny ośrodek handlowo-usługowy lewobrzeżnej części miasta, realizowane w pierwszej kolejności.	I	I
B60	Zieleń nieurządzona	ZP	Zieleń izolacyjna konieczna do wprowadzenia w przypadku realizacji wariantu układu komunikacyjnego z obwodnicą południową.	I	II
B61	Zabudowa wielorodzinna wolnostojąca Osiedla Wschód.	MW	Wskazane uzupełnianie infrastruktury osiedlowej (dojazdy, parkingi, place zabaw, zieleń)	R	III
B62	Zieleń nieurządzona	MW	Zabudowa wielorodzinna realizowana w drugiej kolejności.	I	III
B63	Zieleń nieuporządkowana	ZP	Pas zieleni izolującej planowaną dzielnicę przemysłową od zabudowy mieszkaniowej	I	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B64	Zieleń nieurządzona.	PSB	Planowane obiekty przemysłowo-składowe i inne potencjalnie uciążliwe. Wskazane lokowanie większych zakładów. Konieczne zabezpieczenie terenu pod nową rozdzielnię 1 10/15kV. Zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.	I	II
B65	Zieleń nieurządzona	MW	Zabudowa wielorodzinna.	I	II
B66	Szkoła podstawowa nr 4	UO	Dopuszczalne dogęszczanie obiektów w miarę potrzeb.	A	III
B67	Zieleń nieurządzona	US/UO	Ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne. Wskazane wprowadzanie zieleni wysokiej. Dopuszczalne wykorzystanie części terenu do lokowania obiektów użyteczności publicznej.	I	II
B68	Parafia katolicka i kościół	UK	Dopuszczalna rozbudowa obiektów w miarę potrzeb.	A	III
B69	Fragment lasu.	ZP	Konieczne stopniowe dostosowywanie lasu do funkcji rekreacyjnej , w warunkach intensywnej penetracji.	W	II
B70	Zieleń nieurządzona	MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa z dopuszczeniem lokowania nieuciążliwych usług i handlu w budynkach mieszkalnych.	I	III
B71	Zieleń nieurządzona	MN/UR	Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Wskazane izolowanie budynków mieszkalnych od dzielnicy przemysłowej przez wprowadzenie strefy usług nieuciążliwych bez funkcji mieszkaniowej lub pasa zieleni.	I	III
B72	Puszcza Piska	RL	Bez zmian	A	III
B73	Wytwórnia kruszywa.	PSB	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.	A	III
B74	Miejska oczyszczalnia ścieków.	NO	Rozbudowa obiektów oczyszczalni w miarę potrzeb.	B	III
B75	Użytki rolne	RP/RZ	Bez zmian	A	III



# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

B76	Las	RL	Wskazane dostosowanie lasu do funkcji rekreacyjnej w warunkach silnej penetracji.	P	III
B77	Użytki rolne	RP/RZ	Bez zmian	A	III
B78	Użytki rolne	RP/RZ	Bez zmian	A	III

### **VII.B.3 SEKTOR C**

C1	Zieleń parkowa	ZP	Wskazane porządkowanie zieleni. Dopuszczalne lokowanie nietrwałych obiektów o wysokich walorach estetycznych, służących obsłudze ruchu wzdłuż promenady.	R	II
C2	Międzyszkolny Ośrodek Sportowy	US	Wskazane znaczące podniesienie standardu obiektu.	W	II
C3	Ośrodek Turystyczny "ROŚ"	UT	Dopuszczalna rozbudowa obiektów w miarę potrzeb	A	III
C4	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.	MN	W przypadku realizacji obwodnicy północnej konieczne zlikwidowanie dwóch budynków położonych najbliżej rzeki.	A	III
C5	Pracownicze ogrody działkowe.	ZD	Wskazane wprowadzenie standardów jakości obiektów gospodarczych. Wskazane przeznaczenie granicznego pasa w części południowo-zachodniej na poszerzenie terenów rekreacyjnych przy promenadzie wzdłuż rzeki.	R	III
C6	Brzeg J. Roś. Zieleń nieurządzona, plaża miejska i pole biwakowe.	UT/US	Otwarte tereny rekreacyjne z dopuszczeniem lokalizacji obiektów kubaturowych związanych bezpośrednio z rekreacyjnym korzystaniem z wody ( $Z_{max} \sim 3\%$ ) oraz niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, W części zachodniej wskazane urządzenie przystani wędkarskiej. Konieczne zapewnienie ogólnego dostępu do min. 60% terenu i linii brzegowej.		
C7	Użytki rolne, w większości trwale użytki zielone.	UT	Teren planowanej wysokostandardowej bazy turystycznej. Wskazana wyraźna preferencja dla większych inwestycji (hotele, ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe)	I	I
C8	Użytki rolne, w większości użytki zielone	MP	Zabudowa pensjonatowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Wskazana minimalna szerokość frontu działek 50 m.	I	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

C9	Użytki zielone	RZ	Bez zmian.	P	III
C10	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.	MN	Konieczne uzupełnienie istniejącej zabudowy. Lokowanie nieuciążliwych usług dopuszczalne w budynkach mieszkalnych.	B	I
C11	Użytki rolne	RZ	W okresie perspektywicznym zasadniczo bez zmian, z dopuszczeniem tymczasowego organizowania terenów rekreacyjnych bez prawa zabudowy. W okresie kierunkowym dopuszczalna funkcja turystyczna lub zabudowa jednorodzinna	A	III
C12	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.	MN	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej.	A	III
C13	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	MN	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy i lokowanie usług w budynkach mieszkalnych.	A	III
C14	Zieleń nieuporządkowana niska.	ZN	Teren pod osiedlowe obiekty użyteczności publicznej.	I	II
C15	Las	RL	Konieczne stopniowe dostosowywanie zagospodarowania lasu do warunków silnej penetracji i potrzeb rekreacji ludności.	W	II
C16	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	MN	Konieczne uzupełnienie zabudowy. Dopuszczalne lokowanie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych.	B	I
C17	Zieleń nieuporządkowana niska.	UH	Osiedlowe obiekty usługowo-handlowe.	I	II
C18	Zieleń nieuporządkowana niska.	MN	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszczalne lokowanie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych.	I	II
C19	Zieleń nieuporządkowana niska.	ZN		A	III

#### **VII.B.4 SEKTOR D**

D1	Fragment Puszczy Piskiej	RL	Bez zmian.	A	III
D2	Zieleń nieurządzona, fragmenty lasu i wyrobisk.	RL	Wskazane zalesienie wyrobisk	W	III
D3	Zabudowa jednorodzinna, zieleń nieuporządkowana i fragmenty lasu.	KS/UH	Zakaz lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalne lokowanie obiektów obsługi ruchu samochodowego.	P	III
D4	Zakład produkcji wyrobów silikatowych dla budownictwa.	P	Produkcja i sprzedaż materiałów budowlanych. Dopuszczalna rozbudowa i modernizacja zakładu	A I	III
D5	Składnica drewna	RLU	Bez zmian	A	III
D6	Torowisko i inne obiekty kolejowe	KK	Bez zmian; w perspektywie gruntowna modernizacja lub likwidacja	A	III

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

D7	Fragment Puszczy Piskiej i ruiny siedliska	RL	Bez zmian	A	III
D8	Fragment Puszczy Piskiej	RL	Bez zmian	A	III
D9	Zieleń nieurządzona i rozproszona zabudowa mieszkaniowa.	MN	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem nieuciążliwych usług osiedlowych. Od strony obwodnicy konieczne wprowadzanie zieleni izolacyjnej	B	II
D10	Zabudowa jednorodzinna i zieleń nieurządzona	MN	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.	B	I
D11	Skład drewna, zakład stolarski, autokomis.	UR/S	W ramach zakładanej funkcji dopuszczalne dogęszczenie zabudowy pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej. Wskazane wprowadzanie zieleni izolacyjnej.	R	III
D12	Zaplecze magazynowe Centrali Nasiennej	SP/UH	Wskazane podnoszenie estetyki obiektów. Dopuszczalna zmiana funkcji na wszelką działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	R	III
D13	Straż pożarna	UI	Bez zmian. Dopuszczalna rozbudowa obiektów według potrzeb.	A	III
D14	Zabudowa wielofunkcyjna: autosalon, bar, hurtownia, budynki mieszkalne.	UH/S/MN	Zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalne dogęszczenie zabudowy związanej z placówkami usługowymi.	A	III
D15	Trwałe użytki zielone; teren podmokły.	RZ	Bez zmian	A	III
D16	Główny punkt zasilania (rozdzielnia energetyczna 110/15kV)	EE	Bez zmian	A	III
D17	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	MN/UR	Dopuszczalne zwiększanie udziału usług i lokowanie obiektów gospodarczych na tyłach działek	R	III
D18	Była wytwórnia wód	P/U	Zalecane zagospodarowanie obiektu do celów działalności produkcyjnej, rzemieślniczej lub usługowej, zmiana bryły budynku (nadbudowa) i likwidacja budynku baru	W	II
D19	Baza Zakładu Usług Komunalnych	AUC	Likwidacja większości istniejących zabudowań; zalecana budowa obiektu usługowo-handlowego, dopuszczalna inna, nieuciążliwa forma zagospodarowania	P	II

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

D20	Zakład gazowniczy z trafo stacją	EG	Ze względu na potrzeb modernizacji ulicy konieczna likwidacja trafostacji i nieczynnego zbiornika gazu	R	II
D21	Mieszalnia gazu	EG	Bez zmian; w perspektywie, po doprowadzeniu do Pisz gazu możliwa zmiana funkcji terenu.	R	III
D22	Zespół szklarni (baza zieleni miejskiej)	U	Dopuszczalna zmiana funkcji i lokowanie nieuciążliwej działalności gospodarczej, szczególnie usług.	P	III
D23	Zespół garażowy i zakład naprawczy	KS	Wraz z rozpoczęciem zagospodarowania turystycznego terenów przy ul. Tartacznej konieczna rewaloryzacja dla poprawy estetyki	W	III
D24	Teren nieuporządkowany z obiektami rzemieślniczymi i zabudowa zagrodową, w większości w złym stanie.	UT	Teren przeznaczony pod łagodne formy turystyki, w tym agroturystykę i turystykę wodną. W południowej części terenu wskazana budowa przystani jachtowej z polem biwakowym, powiązanym z miastem za pomocą przejścia pod mostem.	P	I
D25	Ogródki działkowe i użytki rolne. Wzdłuż brzegu nie trwałe obiekty gospodarcze służące wędkarzom.	UT	Konieczne uporządkowanie terenu, w szczególności likwidacja blaszanych garaży nad wodą. Teren przeznaczony pod różne formy turystyki. Wskazana preferencja dla większych inwestycji (1-3 inwestorów). Konieczne dostosowanie zabudowy do warunków gruntowych.	I	I
D26	Składnica drewna	RLU	A do czasu rezygnacji z dotychczasowej formy użytkowania terenu przez PZPS. W przyszłości wskazane wykorzystanie terenu dla potrzeb turystyki i wypoczynku.	A	III
D27	Zieleń nieurządzona	UKs	Kościół	I	II
D28	Zieleń nieurządzona	RL	Las	I	III
D29	Zieleń nieurządzona	KS	Stacja paliw	I	II
D31	Zieleń nieurządzona	KS	Stacja paliw, motel, parking	I	II

## **VII.C USTALENIA DLA GMINY**

### **VII.C.1 STREFA PISKA (A)**

#### ***Maldanin***

1.MN/MR	Luźna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.	Wskazane uzupełnianie zabudową jednorodzinną	B
---------	---	--	---

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz

## Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

2.MR/MN	Zabudowa zagrodowa, w większości w złym stanie.	Wskazane porządkowanie zabudowy, w tym wymiana części obiektów.	W
3.MN	Użytki rolne i siedlisko.	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z adaptowana zagroda.	I
4.MNAJR	Nowe budownictwo jednorodzinne zakłady rzemieślnicze	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy.	A
5.MN	Nowa zabudowa jednorodzinna i zieleń nieurządzona.	Wskazane uzupełnianie, wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	B
6.UT	Dom wycieczkowy. Obiekt w złym stanie.	Wskazane podniesienie standardu obiektu. Dopuszczalna zmiana funkcji na inną nieuciążliwą.	W
7.US	Niezagospodarowany plac, formalnie - boisko.	Boisko sportowe.	I
8.UH	Sklep	Bez zmian.	A
9.UT	Zajazd/motel.	Bez zmian.	A
10.P	Tartak.	Dopuszczalne dogęszczenie zabudowy.	A
11.MN/UR	Zabudowa jednorodzinna.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy wszelkimi formami zainwestowania pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	B
12.MN	Użytki rolne i zieleń nieurządzona.	Zabudowa jednorodzinna.	I
13. UR	Zakład kamieniarski.	Dopuszczalne dogęszczenie obiektów.	A
14.MN/UR	Użytki rolne.	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa.	I
15.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### ***Snopki***

1. MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami i rzemiosłem oraz użytki rolne	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania oraz tereny przeznaczone pod nowe zainwestowanie. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami; usługi z zakresu funkcji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności o nieuciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej oraz rzemiosło o charakterze nieuciążliwym.	B/I
2. ZCz	Nieczynny cmentarz zabytkowy	Zachowanie i ochrona konserwatorska	R
3.RLU	Zabudowa leśniczówki	Gospodarka leśna, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne niewielkie dogęszczanie zabudowy.	A
4.MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zachowanie istniejącego zagospodarowania, ze wskazaniem na niewielki rozbudowę	A
5.MR	Użytki rolne	Dopuszczenie nowego zagospodarowania, ze wskazaniem pod usługi agroturystyczne	I

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

6.MR	Zabudowa zagrodowa	Zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozbudowy, z dopuszczeniem usług agroturystycznych	A
7.UO/US	Usługi oświaty – budynek szkoły podstawowej oraz tereny sportowe	W przypadku likwidacji szkoły dopuszczalna zmiana funkcji ze wskazaniem na funkcje użyteczności publicznej lub usługi turystyczne. Wskazane zagospodarowanie pod usługi sportu i rekreacji ogólnodostępne, zaspokajające potrzeby lokalnej społeczności.	B/I
8.MN	Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz użytki rolne	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania oraz tereny przeznaczone pod nowe zainwestowanie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	B/I
9.U/MN	Użytki rolne	Teren przeznaczony pod nowe zainwestowanie – funkcje obsługi komunikacji jak stacja paliw, myjnia samochodowa, warsztat samochodowy oraz usługi typu motel, zajazd, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako towarzyszącej podstawowej funkcji.	I
17.PE/RL	Tereny eksploatacji złóż piasku kwarcowego, wyrobiska poeksploatacyjne, lasy.	Tereny eksploatacji złóż piasku kwarcowego z infrastrukturą towarzyszącą, możliwe różne formy rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji łącznie z przywróceniem gospodarki leśnej. Na terenach poeksploatacyjnych możliwe wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania.	I

- zgodnie z obowiązującą numeracją dróg krajowych, w granicach objętych zmianą Studium dla wsi Snopki zmianie ulega numeracja drogi krajowej ze starego nr 610 na obecny nr 58

### **Babrosty**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	R
2.MN/UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania. Ze względu na położenie przy drodze krajowej wskazane lokowanie zakładów rzemieślniczych i usługowych.	I
3.ZCz	Mogiła żołnierzy rosyjskich z 1915 r.	Porządkowanie terenu	R

### **Imionek**

1.MW	Zabudowa wielorodzinna, częściowo w złym stanie; drobne obiekty gospodarcze.	Wskazane porządkowanie zabudowy.	R
2.P/S	Obiekty byłego zakładu rolnego, częściowo w złym stanie.	Dopuszczalne wszelkie formy przekształceń i działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej	P

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

3.UT	Substandardowy zakładowy ośrodek wypoczynkowy.	Wskazane podniesienie standardu i urządzenie ogólnodostępnej stacji wodnej obsługującej ruch żeglarski i kajakowy.	W
4.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Porządkowanie terenu	R

### **Jeglin**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i zakłady rzemieślnicze.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy, w tym nieuciążliwymi obiektami związanymi z obsługą turystyki samochodowej.	R
2.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### **Karwik**

1.MR/MN/UTL	Luźna zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i letniskowa.	Wskazane uzupełnianie zabudowy, w tym lokowanie obiektów usługowych i pensjonatowych.	B
2.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i obiekt handlowy; użytki rolne.	Wskazane uzupełnianie zabudowy, w tym lokowanie obiektów usługowych i pensjonatowych.	B
3.MR/UTL	Zabudowa zagrodowa i letniskowa	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy, w tym lokowanie obiektów letniskowych.	B
4.UTL/MR	Zabudowa letniskowa i zagrodowa.	Bez zmian	A
5.US/UT	Zieleń nieurządzona strefy brzegowej.	Ogólnodostępna plaża i kąpielisko	I
6.RL	Zadrzewienia i zieleń nieurządzona	Wskazane dolesienie	B
7.UTL	Zabudowa letniskowa	Bez zmian.	A
8.USAJT	Użytki rolne i istniejące boisko	Ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne. Dopuszczalna budowa niekubaturowej infrastruktury (np. korty tenisowe, boisko do koszykówki).	I
9.RLU	Leśniczówka	Bez zmian.	A
10.UK	Klub kultury	Dopuszczalna rozbudowa obiektu.	R
11.UTL/MP	Zabudowa letniskowa i użytki rolne	Wskazane uzupełnianie zabudowa letniskowa i pensjonatowa	B
12.US/UT	Plaża i kąpielisko.	Bez zmian	A
13.KH/UT	Zabudowania przy służbie "Karwik" i pole namiotowe	Dopuszczalna rozbudowa obiektów związanych ze służą, stosownie do potrzeb.	A
14.MR/MN	Użytki rolne i siedliska rolnicze.	Wskazane uzupełnianie zabudowy, w tym lokowanie zabudowy letniskowej i pensjonatowej.	B
15.UK	Kaplica	Bez zmian.	A
16.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
17.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
18.MN/UTL	Użytki rolne i adaptowane siedliska.	Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa.	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

19.UTL	Użytki rolne i zieleń nieurządzone.	Teren lotniskowy. Lokalizacja zabudowań dopuszczalna tylko od strony drogi.	I
20.RP/RZ	Tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową. Sposób zagospodarowania stwarza zagrożenia dla przyrody i krajobrazu.	Konieczne działania naprawcze.	W
21.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.	Porządkowanie terenu	R

#### **Łupki**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Wskazane porządkowanie zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
2.UH/UG	Bar i sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
3.US	Boisko sportowe.	Wskazane urządzenie terenu.	B
4.MP/MN	Ruiny dużego obiektu.	Dopuszczalne wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania. Wskazane wykorzystanie terenu dla podniesienia walorów turystycznych wsi. Likwidacja istniejących obiektów po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.	P
5.UT	Ośrodek wypoczynkowy i stacja żeglarska KWK Moszczenica.	Dopuszczalna rozbudowa obiektów.	B
6.UT	Użytki rolne.	Teren pod rozbudowę istniejących i budowę nowych wysokostandardowych obiektów turystycznych. Wskazane ograniczenie liczby inwestorów do 2-3.	I
7.US/UT	Użytki zielone. W części wschodniej pomost Stacji Żeglarskiej KWK Moszczenica.	Otwarte tereny rekreacyjne z możliwością urządzenia przystani jachtowych, pól biwakowych i kąpielisk. Teren musi być ogólnodostępny. Dopuszczalna jedynie budowa obiektów związanych z użytkowaniem wody. Maks. intensywność zabudowy (obiekty kubaturowe): 3%	I
8.UO	Ośrodek szkolno-wychowawczy. Zabytkowy park dworski.	Dopuszczalna rozbudowa w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.	R
9.MN/UTL	Użytki rolne i zabudowa letniskowa.	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa.	B
10.UT	Użytki rolne i fragment lasu.	Wysokostandardowy ośrodek turystyczny lub hotel. Las do adaptacji.	I



## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

11.MR/MN/UTL	Zabudowa mieszkaniowa, letniskowa i zagrodowa, użytki rolne	Uzupełnianie zabudowa mieszkaniowa i letniskowa.	B
12.UTL	Użytki rolne i zabudowa letniskowa w budowie.	Zabudowa letniskowa.	I
13.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II pół. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R
14.MN/MR	Luźna zabudowa i użytki rolne.	Wskazane uzupełnienie zabudowy.	B
15.MN/UTL	Użytki rolne. Luźna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	<p>Tereny rozwojowe o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.</p> <p>Dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (w tym szkoły publicznej) zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności. Lokalizacja inwestycji celu publicznego powinna zostać ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>	I
16.RZ/MR/US	Użytki rolne. Łąki i pastwiska.	<p>Tereny występowania słabonośnych gruntów organicznych w podłożu (torfów). Mało korzystne warunki gruntowo-wodne dla celów inwestycyjnych.</p> <p>Użytki zielone z możliwością realizacji luźnej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej o niskiej intensywności.</p> <p>Dopuszcza się zagospodarowanie terenu dla celów sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji lub terenów zieleni urządzonej. Zainwestowanie terenu przy minimum 90% udziale powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Należy zachować istniejący układ rowów melioracyjnych, wymagany drenaż terenu.</p>	I
17.U/P	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Użytki rolne. Łąki i pastwiska.	<p>Tereny usługowo – produkcyjne (w tym stacja paliw i inne usługi związane z obsługą podróży) niestwarzające zagrożeń dla środowiska gruntowo-wodnego. Teren narażony na hałas komunikacyjny.</p> <p>Dopuszcza się rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.</p> <p>Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Docelowo likwidacja istniejących funkcji mieszkaniowej i zagrodowej.</p>	I, P

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz

## Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

### Wąglik

1.RPU	Ferma hodowlana	Dopuszczalne dogęszczanie zabudowy. Wskazana zielen izolacyjna od wschodu i południa.	A
2.RPU	Ferma hodowlana. Obiekt hodowlany, potencjalnie kolidujący z planowaną zabudową mieszkaniową i letniskową.	Dogęszczanie zabudowy dopuszczalne pod warunkiem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkalnych. Budynki mieszkalne wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej.	A
3ZCz	Nieczynny cmentarz zabytkowy	Adaptacja cmentarza zabytkowego. Porządkowanie terenu.	W
4ZP/US	Zieleń nieurządzona, boisko sportowe	Uporządkowanie zieleni. Podniesienie standardu urządzeń rekreacyjno-sportowych. Budowa obiektu zaplecza socjalnego.	R
5-10 MN	Zabudowa mieszkalna i zagrodowa w średnim i słabym stanie.	Porządkowanie istniejącej zabudowy. Dopuszczalne dogęszczanie zabudową jednorodzinną, usługową, zagrodową, zielenią urządzoną i zabudową usług turystycznych.	I
11.UT	Ośrodki wypoczynkowe PTTK i Nadleśnictwa Pisz.	Wskazane sukcesywne podnoszenie standardu obiektów.	W
12-13MN	Zabudowa mieszkalna i zagrodowa w średnim i słabym stanie.	Porządkowanie istniejącej zabudowy. Dopuszczalne dogęszczanie zabudową jednorodzinną, usługową, zagrodową, zielenią urządzoną i zabudową usług turystycznych.	I

## VII.C2 STREFA PÓŁNOCNA (B)

### Rostki

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Część obiektów w złym stanie.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy. Wskazana wymiana części substancji mieszkaniowej i odnowienie lepiej zachowanych przykładów dawnego budownictwa wiejskiego.	W
---------	---	---	---

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

2.MN/UR	Zabudowa mieszkalno-usługowa - zakłady stolarskie.	Dopuszczalne dogęszczenie zabudowy.	R
3.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
4.UK/UH	Klub kultury i sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	R
5.MN/UR	Użytki rolne	Zabudowa mieszkalno-usługowa.	I
6.MN/UR	Użytki rolne	Zabudowa mieszkalno-usługowa.	I
7.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Dopuszczalne wszelkie formy nieuciążliwego zainwestowania.	I
8.UI	Remiza strażacka.	Dopuszczalna rozbudowa.	R
9.PE	Eksploatowane złoża kruszywa.	Konieczne uregulowanie stanu formalnoprawnego. Po zakończeniu eksploatacji konieczna rekultywacja	A
10.UO/UI	Tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową. Obecny sposób zagospodarowania stwarza zagrożenia dla przyrody i krajobrazu .	Konieczne działania naprawcze.	R

#### **Zdory**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz użytki rolne.	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy, w tym renowacja przykładów dawnej architektury wiejskiej. Wskazane lokowanie zabudowy pensjonatowej.	B
2.UO/UI	Szkoła podstawowa. Zabudowania o dużych walorach architektonicznych	Wskazana restauracja budynków. W przypadku likwidacji szkoły dopuszczalna zmiana funkcji na usługową lub turystyczną.	R
3.RPO	budynki gospodarcze i mieszkalne RSP Zdory. Część obiektów w złym stanie.	Wskazana likwidacja obiektów w złym stanie i restauracja zabudowań gospodarczych o dużych -przykładów dawnego budownictwa wiejskiego. Dopuszczalna zmiana funkcji.	W
4.UH	Sklep	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
5.US/UT	Użytki rolne	Ogólnodostępne tereny rekreacyjne bez prawa zabudowy. Dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów, kąpieliska i małej architektury.	I
6.UT	Użytki rolne	Wysokostandardowy ośrodek wypoczynkowy lub hotel z przystanią żeglarską.	I
7.UT	Pole namiotowe.	Wskazana modernizacja infrastruktury sanitarnej, jeż prawa wznoszenia trwałych obiektów budowlanych.	R

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

8.UT	Użytki rolne.	Pole namiotowe bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych, z wyjątkiem infrastruktury sanitarnej.	R
9.ZCz	Nieczynny cmentarz z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R
10.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XXw	Porządkowanie terenu.	R
11. UT	Użytki rolne.	Tereny rekreacyjne bez prawa podziału gruntów, do zagospodarowania przez jednego inwestora w uzgodnieniu z Zarządem MPK.	I
12.UT	Użytki rolne	Tereny usług turystyki wodnej i krajoznawczej: stacja wodna, przystań żeglarska, małe pensjonaty i hotele oraz funkcje bezpośrednio z nimi związane. Campingi, pola namiotowe związane z turystyką wodną towarzyszące stancjom wodnej lub przystani żeglarskiej. Tereny rekreacji pobytowej typu pensjonatowego. Zabudowę należy kształtować zgodnie ze standardami stosowanymi na terenie Mazurskiego Parku.	I
13.UK	Użytki rolne	Tereny zabudowy sakralnej, obiekty kultu religijnego.	I

#### **Kociotek Szlachecki**

1.MR/MN	Zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna, obiekty usługowe i gospodarcze	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy, w tym w szczególności podnoszenie walorów estetycznych budynków i układów przestrzennych	R
2.UK/ZC2	Zabytkowy kościół z II pół XIX W. i cmentarz	Bez zmian	A
3.UT	Ośrodek wypoczynkowy	Wskazane podnoszenie standardu.	R
4.UT	Obiekty byłego gospodarstwa rolnego w złym stanie.	Dopuszczalna likwidacja budynków i wszelkie formy zainwestowania pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu. Optymalne zagospodarowanie - ośrodek wypoczynkowy realizowany w powiązaniu z parkiem i kąpieliskiem.	P
5.ZP	Pozostałości zabytkowego parku dworskiego i substandardowa zabudowa rekreacyjna.	Wskazane porządkowanie terenu, w tym likwidacja substandardowej zabudowy.	R
6.US/UT	Kąpielisko	Urządzona plaża i kąpielisko. Na części terenu dopuszczalne urządzenie stancji wodnej.	I

#### **Kwik**

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz

## Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1.MR/MN/U	Zabudowa zagrodowa i mieszkalno-pensjonatowa usługi (agroturystyka i usługi handlu)	Zabudowa zagrodowa i mieszkalno – pensjonatowa, usługi (agroturystyka , usługi handlu i gastronomii). Wskazane uzupełnienie zabudowy istniejącej: wprowadzenie funkcji pensjonatowej i porządkowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, wprowadzenie w istniejącej zabudowie usług agroturystyki i usług z zakresu turystyki wodnej. Wskazane uzupełnienia istniejących funkcji o usługi z zakresu handlu i gastronomii.	R
2.MN/UTL/UT	Użytki rolne	Tereny, które mogą być przeznaczone pod nowe zainwestowanie. Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa. Usługi turystyki. Dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu funkcji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności. W granicach MPK – tereny w użytkowaniu rolniczym, zabudowa kubaturowa ograniczona do zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji (boisko sportowe)	R
3.UT/ZN	Użytki rolne i obiekty niezwiązane z funkcją, w tym kubaturowe	Porządkowanie terenu. Urządzenie publicznej plaży i kąpieliska. Usługi turystyki wodnej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego. Przystań wodna /stanica żeglarska / punkt postoiowy / biwakowy.	W
4.UI	Remiza strażacka.	Zalecane uzupełnienie o funkcję z zakresu obsługi turystyki wodnej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego. Świetlica wiejska lub inne nieuciążliwe funkcje zaspokajające potrzeby lokalnej społeczności. Teren wymagający przekształceń i rehabilitacji.	A
9.MN/UTL/UT	Użytki rolne	Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa. Usługi turystyki.	I
10.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki	Zachowanie i porządkowanie.	R
11.ZN	Wysypisko śmieci i wyrobisko	Konieczna likwidacja i rekultywacja wysypiska.	L
12.RP/RZ	Użytki rolne zagospodarowane niezgodnie z postanowieniami dotychczasowego planu	Porządkowanie terenu, w tym likwidacja obiektów zrealizowanych niezgodnie z przepisami prawa.	L
13.UT	Pole biwakowe	Zakaz zabudowy z wyjątkiem nietrwałych obiektów infrastruktury sanitarnej i drewnianej małej architektury.	R
14. UT	Tereny byłego zakładu rolnego.	Zagospodarowanie terenu dla potrzeb łagodnej turystyki.	W

### Łysonie

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	R
---------	---------------------	---	---

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

2.RP/RZ	Tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową. Obecny sposób zagospodarowania stwarza zagrożenia dla przyrody i krajobrazu.	Konieczne działania naprawcze.	W
3.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z XTX/XX w.	Porządkowanie terenu.	R
4.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II pół. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R

#### ***Pilchy***

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	Wskazane uzupełnianie i częściowa wymiana zabudowy oraz lokowanie obiektów pensjonatowych i usług dla ludności. Dopuszczalne lokowanie zabudowy letniskowej.	R
2.UTL/MN	Użytki rolne i nowo budowana zabudowa letniskowa.	Zabudowa letniskowa i mieszkaniowa	B
3.UTL/MN	Użytki rolne i siedlisko.	Zabudowa letniskowa, mieszkaniowa i zagrodowa.	B
4.UI	Remiza strażacka.	Dopuszczalna zmiana funkcji.	A
5.UT	Pola biwakowe ogrodzone.	Wskazane scalanie gruntów i urządzenie jednego, ogólnodostępnego pola biwakowego, budowę obiektów kubaturowych związane z polem biwakowym dopuszcza się jedynie od strony drogi, poza strefą ochronną jeziora.	W
6.RRO	Gospodarka rybacka.	Bez zmian.	A
7.US/UT	Użytki rolne.	Wskazane ulokowanie przystani do obsługi ruchu żeglarskiego i kajakowego. Obiekty kubaturowe mogą być realizowane jedynie, poza strefą ochronną jeziora.	I
8.US/UT	Użytki rolne.	Ogólnodostępna plaża i kąpielisko.	I
9.UO	Stacja badawcza Uniwersytetu Warszawskiego	Bez zmian.	A
10.UTL/MN	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	I
11.MR/MN	Użytki rolne i siedlisko.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	I
12.UO	Ośrodek naukowy Uniwersytetu Warszawskiego.	Dopuszczalna umiarkowana rozbudowa stosownie do potrzeb.	A

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

13.MN/UTL	Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	A
14.UTL	Zabudowa letniskowa i rezerwy terenu.	Zabudowa letniskowa.	B
15.ZCz	Nieczynny cmentarz.	Wskazane uporządkowanie terenu.	R
16.RP/RZ	Tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową. Obecny sposób zagospodarowania stwarza zagrożenia dla przyrody i krajobrazu.	Konieczne działania naprawcze.	W

### **Szczeczy Małe**

1.MR/MP	Zabudowa zagrodowa i pensjonatowa, w większości w dobrym stanie.	Dopuszczalne ograniczone dogęszczenie zabudowy.	A
2.MR/MP	Użytki rolne i siedlisko	Dopuszcza się wszelkie nieuciążliwe zainwestowanie. Wskazane lokowanie zabudowy pensjonatowej.	I
3.MR/MP	Zabudowa zagrodowa, częściowo w złym stanie.	Wskazana likwidacja części zabudowań i uzupełnienie zabudowy. Wskazane lokowanie zabudowy pensjonatowej.	P
4.US/UT	Użytki rolne oraz trwałe i nietrwałe obiekty budowlane i małej architektury w strefie ochronnej jeziora.	Wskazane urządzenie ogólnodostępnej plaży. Wymagane uporządkowanie terenu, w tym likwidacja obiektów postawionych niezgodnie z zapisami o strefie ochronnej jeziora.	I
5.UTL	Zabudowa letniskowa	Bez zmian	A
6.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa z dopuszczeniem lokowania w części południowo-wschodniej zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej.	I
7.UTL	Użytki rolne i zabudowa letniskowa w budowie.	Zabudowa letniskowa z dopuszczeniem lokowania zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej w części zachodniej.	I
8.UTL	Użytki rolne	Zabudowa letniskowa.	I
9.MN/UH	Użytki rolne	Usługi dla ludności z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	I
10.RP/RZ	Użytki rolne oraz trwałe i nietrwałe obiekty budowlane i małej architektury w strefie ochronnej jeziora.	Uporządkowanie terenu., w tym likwidacja obiektów postawionych niezgodnie z zapisami o strefie ochronnej jeziora.	W

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

11.RP/RZ	Tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową.	Konieczne działania naprawcze.	W
12.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I pół. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### **Szczeczy Wielkie**

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Wskazane uzupełnianie zabudowy.	B
2.MN/UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania. Ze względu na położenie przy drodze krajowej wskazane lokowanie działalności gospodarczej.	I
3.MN/UR	Zakład kamieniarski.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
4.MN/UR	Zakład ślusarski.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
5.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
6.RPU	Zlewnia mleka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
7.UŁ	Urząd pocztowy.	Bez zmian.	A
8.UT	Boisko sportowe.	Bez zmian	I
9. ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I pół. XX w.	Porządkowanie terenu	R

### **VII.C.3 STREFA PUSZCZAŃSKA (C)**

#### **Wiertel**

1.MN/UT	Luźna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy. Część terenu przyległa do jez. Wiertel do adaptacji i rozbudowy o funkcji turystycznej.	A.R
2.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna i zabudowania gospodarcze..	Wskazane porządkowanie zabudowy, w tym podniesienie estetyki i/lub likwidacja niektórych budynków gospodarczych.	R
3. ZN	Ogródki działkowe.	Docelowo wskazana likwidacja ogródków i pozostawienie niskiej zieleni	L
4.RRO/UT	Ośrodek hodowli ryb.	Część terenu od strony północnej przeznaczyć na cele turystyczne	P
5.UK	Kościół.	Bez zmian.	A
6.UT	Obiekt obsługi ruchu turystycznego.	Dopuszczalna rozbudowa w granicach istniejących linii zabudowy	P.I



## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

7.MN/UTL/UT/A	Teren po zlikwidowanej fermie zwierząt futerkowych.	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub rekreacji indywidualnej – o wysokim standardzie architektonicznym i użytkowym. Uzupełniająco: strażnica pożarnicza, usługi turystyczne.	L.I
8.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, jednorodzinna i zagrodowa z obiektami usługowymi (pocztą, sklep).	Porządkowanie zabudowy.	R
9.WZ	Zieleń nieurządzona.	Ujęcie wody. W przypadku rezygnacji ze wskazanej lokalizacji ujęcia (np. rozbudowa ujęcia byłej fermy) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub związaną z funkcjami rekreacyjnymi i sportowymi boiska.	I
10.MN/UTL	Zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i letniskowa.	Wskazane porządkowanie zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie zabudową mieszkaniową, pensjonatową i letniskową.	R
11. MP/UTL	Użytki rolne.	Zabudowa pensjonatowa i letniskowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	I
12.US	Boisko sportowe.	Wskazane podniesienie standardu obiektu.	R
13.UT	Hotel	Bez zmian.	A
14.US/UT	Teren zabudowy mieszkaniowej, w części przyjeziornej nie zabudowany.	Dopuszczalna adaptacja na cele usług turystycznych i sportowych pod warunkiem pozo- stawie- nia ogólnodostępnego ciągu spacerowego wzdłuż brzegu jeziora.	R.A
15.UT/US	Teren byłej szkoły.	Do wykorzystania wyłącznie na cele turystyki i wypoczynku o wysokim standardzie. Dopuszczalna ewentualna rozbudowa.	A.I
16.UT	Teren po byłym ośrodku wy- poczynkowym.	Przeznaczenie na cele usług sportowo – rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego.	A.I
17.UT/UG	Ośrodek wypoczynkowy (camping) i bar.	Wskazane podniesienie standardu obiektów. Do- puszczalna rozbudowa.	W
18.ZCz	Nieczynny cmentarz ewange- licki z 1914 r.	Porządkowanie terenu.	R
19.ZCz	Nieczynny cmentarz rodzin- ny z I poł XX w.	Porządkowanie terenu.	R

#### **Wielki Las**

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa, w części w złym stanie.	Wskazane porządkowanie i uzupełnianie istnieją- cej zabudowy.	B
2.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
3.MW	Zabudowa wielorodzinna.	Bez zmian.	A
4.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	R

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

5.UR	Zdekapitalizowana stacja paliw i niezagospodarowany teren.	Dopuszczalna wszelka działalność gospodarcza pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości w granicach terenu.	P
6.RPU	Zakład hodowlany PAN	Bez zmian.	A
7.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu	R

### ***Pogubie Średnie***

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie zabudową zagrodową i jednorodzinną.	B
2.MR	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy i zachowanie przykładów tradycyjnej architektury. Zakaz dogęszczania zabudowy.	R
3.US/UT	Użytki rolne i zieleń nieurządzona.	Ogólnodostępna plaża i kąpielisko.	I
4.US/UT	Boisko; formalnie - użytki rolne.	Boisko sportowe i pole biwakowe.	R
5.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
6.UTL	Teren niezainwestowany, formalnie - pole campingowe.	Zabudowa letniskowa.	I
7.RLO	Zakład produkcji wikliny.	Bez zmian.	A
8.UTL	Użytki rolne i zabudowa letniskowa.	Zabudowa letniskowa.	B
9.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
10.UI	Remiza strażacka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
11.UK	Kaplica.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
12.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
13.UTL	Zabudowa letniskowa.	Bez zmian.	A
14.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
15.ZCz	Nieczynny zabytkowy cmentarz.	Wskazane porządkowanie terenu.	R
16.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Wskazane porządkowanie terenu.	R

### ***Anuszewo***

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

1.MR/UTL	Luźna drewniana zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowa zagrodowa i letniskowa. Konieczne zachowanie charakterystycznej miejscowej architektury wiejskiej.	B
----------	-------------------------------------	---	---

### ***Jaśkowo***

1.MR/MN	Użytki rolne i zabudowa jednorodzinna oraz zagrodowa.	Dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy.	B
2.MR/MN	Użytki rolne	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej i letniskowej.	I
3.MRMN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Bez zmian.	A
4.UTL/MN	Użytki rolne	Zabudowa letniskowa z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej.	I
5.UTL	Zabudowa letniskowa.	Bez zmian.	A
6.UT	Użytki rolne.	Hotel lub pensjonat.	I
7.ZP	Użytki rolne i zadrzewienia.	Zieleń parkowa.	I
8.US/UT	Użytki rolne i zadrzewienia.	Tereny urządzeń sportowych na wolnym powietrzu.	I
9.US/UT	Użytki rolne.	Ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne.	I
10.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z 1850 r.	Wskazane porządkowanie terenu.	R
11.US/UT	Las i użytki rolne.	Plaża, kąpielisko i przystań żeglarska	I
12.ZN/RP	Baraki byłej ферmy zwierząt futerkowych.	Konieczna likwidacja obiektów.	L
13. ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### ***Piskorzewo***

1.MR/UTL	Zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy i adaptacja na cele rekreacyjne.	R
2.RL/PE	Nieeksploatowane złoża kruszywa. Teren zalesiony.	Eksploatacja niewskazana.	A

### ***Pogubie Tylne***

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie.	R
---------	---------------------	---	---

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

2.MN/UTL	Użytki rolne i siedlisko.	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa.	I
3.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Wskazane porządkowanie terenu.	R

### **Uściany**

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa z możliwością jej uzupełnienia.	B
2.UH	Sklep	Dopuszczalna rozbudowa.	A
3.RPU	Zlewnia mleka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
4. P	Tartak.	Dopuszczalna wszelka działalność gospodarcza pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości w granicach terenu.	A
5.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
6.UO	Szkoła podstawowa.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
7.MN/UTL	Użytki rolne i siedlisko.	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa.	I
8.RL	Fragment lasu.	Bez zmian.	A
9.UTL	Użytki rolne i zadrzewienia.	Zabudowa letniskowa. Zadrzewienia do adaptacji.	I
10.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy.	B
11.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy	A
12.MN/UTL	Użytki rolne.	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa.	I
13.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II pół. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R

### **Wiertel Mały**

1.MR/UTL	Zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowa zagrodowa i letniskowa.	R
2.UTL	Zabudowa letniskowa.	Bez zmian.	A
3.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
4.UT	Pole biwakowe.	Pole biwakowe. Zakaz jakiejkolwiek zabudowy poza nietrwałymi obiektami infrastruktury sanitarnej i małą architekturą drewnianą.	R
5.US/UT	Użytki rolne i zieleń nieurządzona.	Ogólnodostępne kąpielisko i przystań. Dopuszczalne przeznaczenie 10% terenu na obiekty kubaturowe wyłącznie bezpośrednio związane z funkcją terenu.	I
6.UT	Użytki rolne.	Ośrodek wypoczynkowy.	I
7.ZCz	Nieczynny cmentarz.	Wskazane porządkowanie terenu.	R
8.UT	Ośrodek wypoczynkowy b. UW Ostrołęka.	Wskazane podnoszenie standardu.	R

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

9.UT	Ośrodek wypoczynkowy MPT Warszawa.	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczenie obiektów.	A
10.UT	Pole biwakowe.	Zakaz jakiejkolwiek zabudowy poza nietrwałymi obiektami infrastruktury sanitarnej i małą architekturą drewnianą.	R
11.UT	Ośrodek wypoczynkowy ZUK Pisz.	Wskazane podnoszenie standardu.	R

#### **VII.C.4 STREFA WSCHODNIA (D)**

##### ***Liski***

1.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna i obiekty usługowe.	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczenie.	A
2.RPO	Zakład rolny, obiekty w większości w dobrym stanie.	Wskazane utrzymanie dotychczasowej funkcji I zmniejszanie uciążliwości obiektu	R
3.MN/U	Boisko i rezerwy terenu.	Zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym obiekty użyteczności publicznej.	I
4.UK/UH	Klub kultury i sklep.	Dopuszcza się rozbudowę stosownie do potrzeb.	A
5.UO/US	Szkoła podstawowa i użytki rolne.	Rozbudowa obiektów, w tym boiska, stosownie do potrzeb.	B
6.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
7.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R
8.U/MN	Użytki rolne.	<i>Tereny, które mogą być przeznaczone pod nowe zainwestowanie. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa lub mieszkalno - usługowa. Usługi z zakresu funkcji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności o nieuciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej.</i>	I

##### ***Borki***

1.MW	Zabudowa wielorodzinna, budynki gospodarcze i kotłownia.	Bez zmian.	A
2.MR/MN	Użytki rolne	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
3.MR/MN	Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa i obiekty handlowo-usługowe.	Dopuszcza się wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania.	R

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

4.ZD	Teren byłego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków. Obecnie ogródki działkowe i zieleń nieurządzona.	Wobec całkowitego zdewastowania parku wskazane usankcjonowanie stanu faktycznego.	A
5.RPO	Zakład rolny. Większość obiektów w złym stanie.	Wskazane wykorzystanie obiektów do działalności rolniczej. Dopuszczalna przebudowa lub likwidacja obiektów i wszelkie formy działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	P
6.PSB	Warsztaty i baza maszynowa.	Dopuszczalne wszelkie formy działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	R
7.ZN	Zdewastowany obiekt gospodarczy.	Likwidacja obiektu lub wykorzystanie do działalności gospodarczej.	L
8.UO	Oczyszczalnia ścieków typu BIOBLOK i użytki rolne.	Modernizacja i rozbudowa stosownie do wymogów prawnych i potrzeb.	B
9.P	Masarnia.	Dopuszczalne powiększenie terenu w stronę wsi, pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości poza zabudową mieszkaniową.	R
10.RPO	Zakład rolny.	Wskazane utrzymanie dotychczasowej funkcji. Dopuszczalna zmiana funkcji na inną związaną z działalnością gospodarczą, w tym o strefie uciążliwości do 300 m.	R
11. UT	Użytki zielone i zieleń nieurządzona.	Stanica wodna. Obiekty kubaturowe dopuszczają się poza strefą ochrony. Wskazane zaadaptowanie istniejących zabudowań.	I
12.UT	Użytki zielone	Pole biwakowe do obsługi ruchu kajakowego. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy z wyjątkiem nietrwałych obiektów infrastruktury sanitarnej i drewnianej małej architektury.	I
13.ZCz	Nieczynny cmentarz - ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

#### **Kocioł Duży**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy.	R
2.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

3.MN/UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne wszelkie formy działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia strefy uciążliwości do granic terenu. Funkcja mieszkaniowa dopuszczalna pod warunkiem eliminacji oddziaływania wysypiska.	I
4.UO	Szkoła podstawowa.	Dopuszczalna lub zmiana funkcji, stosownie do potrzeb. Wskazane wykorzystanie terenu do celów publicznych.	R
5. ZN/W	Sadzawka	Bez zmian.	A
6.MR	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie zabudowy.	R
7.NU	Komunalne wysypisko i żwirowisko.	Docelowo teren przeznaczony na potrzeby wysypiska. Konieczne wprowadzenie wszelkich wymaganych zabezpieczeń, w tym drenażu oraz uszczelnienia dna. Konieczna sukcesywna rekultywacja.	B
8.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
9.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
10.RPO	Zakład produkcji rolnej. Obiekty częściowo w złym stanie.	Wskazane utrzymanie dotychczasowej funkcji i zmniejszanie uciążliwości zakładu. Dopuszczalne wszelkie formy działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	R
11.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Porządkowanie terenu	R
12.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Porządkowanie terenu	R

#### **Stare Guty**

1.MR	Zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne umiarkowane dogęszczenie.	R
2.MR/MN	Użytki rolne i luźna zabudowa zagrodowa.	Wskazane uzupełnianie zabudowy.	B
3.US	Boisko sportowe.	Wskazane podniesienie standardu.	R
4.UI/UO	Użytki rolne i zbiornik ppoż.	Wskazane zarezerwowanie terenu dla potrzeb usług dla ludności, w tym obiektów użyteczności publicznej.	B
5.UO	Szkoła podstawowa.	Dopuszczalna rozbudowa.	R
6.UI	Remiza strażacka i poczta.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
7.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
8.RPU	Zlewnia mleka.	Bez zmian.	A
9.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

#### **Bogumiły**

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	B
2.MN/U	Nieczynna szkoła podstawowa.	Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe lub usługowe.	R
3.UH/RPU	Sklep i zlewnia mleka.	Bez zmian.	A
4.US	Boisko sportowe.	Wskazane podniesienie standardu obiektu.	R
5.UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne lokowanie wszelkiej działalności gospodarczej pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości poza zabudową mieszkaniową.	I
6.ZCz	Nieczynny cmentarz z przełomu XIX i XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### ***Kałęczyn***

1.MR	Zabudowa zagrodowa, budynki byłej szkoły, kaplica.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	R
2.RPO	Susznarnia pasz.	Wskazane utrzymanie dotychczasowej funkcji.	R
3.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R
4.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z pocz. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

### ***Masty***

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	R
2.ZCz	Nieczynny cmentarz.	Porządkowanie terenu.	R

### ***Pietrzyki***

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i rezerwy terenu.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
2.RPO	Zakład rolny.	Dopuszczalna zmiana funkcji na inną związaną z działalnością gospodarczą, pod warunkiem ograniczenia strefy uciążliwości do granic terenu.	W
3.UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne wszelkie formy działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	I

### ***Rakowo Piskie***

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
2.UH	Sklep	Dopuszczalna rozbudowa.	A
3.MN	Zabudowa mieszkaniowa i sklep.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	A



## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

4.RPO	Zakład produkcji rolnej. Obiekty w większości w złym stanie.	Dopuszczalna zmiana funkcji na inną, związana z działalnością gospodarczą, pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	W
5.ZCz	Nieczynny cmentarz rodzinny z II poł. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R
6.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.	Porządkowanie terenu.	R
7.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

#### **Zawady**

1.MR/MN	Luźna zabudowa zagrodowa	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z dopuszczeniem uzupełniania.	R
2.US	Boisko.	Wskazane porządkowanie.	R
3.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I pół XX w.	Wskazane porządkowanie.	R

### **VII.C5 STREFA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA (E)**

#### **Jeże**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy.	R
2.UH	Sprzedaż maszyn i urządzeń rolniczych	Dopuszczalna rozbudowa.	A
3.UK	Biblioteka.	Dopuszczalna rozbudowa.	R
4.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
5.UI	Remiza straży pożarnej.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
6.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
7.Uu	Urząd pocztowy.	Bez zmian.	A
8.UO	Szkoła podstawowa.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	R
9.RPU	Zlewnia mleka.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
10.UH	Sklep.	Bez zmian.	A
11.UK	Kościół - obiekt zabytkowy.	Bez zmian.	A
12.ZCz	Cmentarz zamknięty.	Wskazane porządkowanie.	R
13.UT	Użytki zielone i zadrzewienia.	Pole biwakowe dla obsługi ruchu kajakowego. Zakaz jakiejkolwiek zabudowy z wyjątkiem nietrwałych obiektów infrastruktury sanitarnej i drewnianej małej architektury. Dopuszczalna zmiana lokalizacji o 250 m.	I
14.MR/MN	RP/RZ	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

15.UR	Użytki rolne	Dopuszczalne lokowanie wszelkiej działalności gospodarczej pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości poza zabudową mieszkaniową.	I
16.UT	Użytki rolne i zielenie nieurządzona.	Stacja wodna do obsługi ruchu kajakowego. Poza strefa ochronna dopuszczanie realizacji obiektów, kubaturowych.	I
17.PE	Eksplloatowane złoża kruszywa.	Po zakończeniu eksploatacji konieczna rekultywacja.	A
18.PE	Eksplloatowane złoża kruszywa.	Po zakończeniu eksploatacji konieczna rekultywacja.	A
19.RZ/PE	Nieeksploatowane złoża piasku i żwiru. Użytki rolne	Ewentualna eksploatacja na zasadach określonych w Prawie geologicznym i górniczym.	A
20.CZc	Nieczynny cmentarz z XIX w.	Wskazane porządkowanie terenu.	R
21.UT	Użytki zielone.	Pole biwakowe do obsługi ruchu kajakowego. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy z wyjątkiem nietrwałych obiektów związanych z infrastrukturą sanitarną i drewnianej małej architektury. Dopuszczalna zmiana lokalizacji o 250 m	I
22.ZCz	Zabytkowy cmentarz wojenny z I wojny światowej	Wskazane porządkowanie terenu.	R

#### **Turowo PGR/Turowo**

1.MR	Zabudowa zagrodowa.	Dopuszcza się uzupełnianie zabudowy wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	R
2.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna.	Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy wszelkimi nieuciążliwymi formami zainwestowania.	R
3.MN/MR	Budynki mieszkaniowe i gospodarcze, w większości w złym stanie.	Wskazana stopniowa wymiana budynków. Dopuszczalne wszelkie nieuciążliwe formy zainwestowania. Od strony fermy konieczne wprowadzanie izolacji.	W
4.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
5.RPO	Zakład produkcji rolnej.	Wskazane utrzymanie dotychczasowej funkcji. Dopuszczalna zamiana funkcji pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości w granicach terenu.	R
6.UR	Użytki rolne.	Dopuszczalna wszelka działalność gospodarcza pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Lokowanie budynków mieszkalnych niewskazane.	I
7.UH	Sklep.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	R
8.UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne lokowanie zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości poza zabudową mieszkaniową. Zakaz wprowadzania funkcji mieszkalnej.	I

# **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

## **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

9.MR/MN	Użytki rolne.	zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
---------	---------------	-------------------------------------	---

### **VII.C.6 STREFA ZACHODNIA (F)**

#### **Hejdyk**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Liczne przykłady drewnianej architektury wiejskiej.	Konieczne zachowanie dotychczasowego układu . przestrzennego. Wskazane zachowanie drewnianej zabudowy. Przy modernizacji istniejących lub budowie nowych obiektów konieczne bezpośrednie nawiązanie do lokalnych tradycji w architekturze.	R
2.UK/UO	Punkt biblioteczny.	Bez zmian.	A
3.U	Boisko sportowe.	Rezerwa terenu na potrzeby usług, do wykorzystania pod warunkiem urządzenia boiska w innym miejscu.. Wskazane lokowanie obiektu użyteczności publicznej.	I
4.UO	Szkoła podstawowa.	Dopuszczalna rozbudowa stosownie do potrzeb.	A
5.MR/UR	Zabudowa zagrodowa, zakład rzemieślniczy i użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i usługi, w tym zakłady rzemieślnicze i drobna wytwórczość. Wskazana szczególna dbałość o estetykę obiektów i harmonię z dawną zabudową wsi.	B
6.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
7.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki.	Porządkowanie terenu	R

#### **Ciesina**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Wskazane porządkowanie istniejącej zabudowy. Dopuszczalne uzupełnianie.	R
2.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	I
3.UZ	Przychodnia zdrowia.	Dopuszczalna zmiana funkcji. Wskazane zachowanie obiektu dla funkcji publicznych.	R
4.RPU	Zlewnia mleka.	Dopuszczalna rozbudowa.	R

#### **Turośl**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.	Wskazane zachowanie przykładów tradycyjnego budownictwa wiejskiego. Dopuszczalne uzupełnianie zabudowy pod warunkiem nawiązania do tradycyjnej architektury.	R
2.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem wszelkich nieuciążliwych form zainwestowania. Wskazane bezpośrednie nawiązanie do tradycyjnej architektury.	I

## **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz**

### **Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

3.MR/MN	Nieczynna piekarnia.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem wszelkich nieuciążliwych form zainwestowania.	W
4.UO	Filia szkoły podstawowej.	Dopuszczalna rozbudowa i zmiana funkcji na nieuciążliwe usługi.	A
5.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
6.RPU	Zlewnia mleka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
7.U	Sklep i magazyny.	Wskazane porządkowanie terenu i przeznaczenie na nieuciążliwe usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	P
8.S/UR	Hurtownia nawozów, materiałów budowanych; skup złomu	Dopuszczalne lokowanie wszelkiej działalności gospodarczej pod warunkiem utrzymania strefy uciążliwości poza zabudową mieszkaniową.	B
9.RLU	Leśniczówka.	Bez zmian.	A
10.UK	Kościół. Obiekt zabytkowy.	Bez zmian.	A
11.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
12.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
13.UTL	Siedlisko i użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
14.ZCz	Nieczynny rodzinny cmentarz ewangelicki z I poł. XX w.	Porządkowanie terenu.	R
15.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki.	Porządkowanie terenu.	R

#### **Karpa**

1.MW/MN	Zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna.	Wskazane stopniowe dostosowywanie niskiej zabudowy do wyznaczonych standardów.	R
2.RPO	Obiekty byłego gospodarstwa hodowlanego, w większości w złym stanie.	Dopuszczalne wszelkie formy zagospodarowania i użytkowania pod warunkiem ograniczenia do minimum uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.	P
3.UR	Użytki rolne.	Dopuszczalne lokowanie wszelkiej działalności gospodarczej pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu.	I
4.MR/MN	Użytki rolne.	Dopuszczalna realizacja budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego.	I
5.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I

#### **Zdunowo**

1.MR/MN	Zabudowa zagrodowa.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem wszelkich form nieuciążliwego zainwestowania.	R
2.MR/MN	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.	I
3.UK	Zabudowa zagrodowa w złym stanie.	Kaplica i świetlica.	I

## ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz***

### ***Część II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

4.MR/UT	Użytki rolne.	Zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i letniskowa.	I
5.RLU	Leśniczówka.	Dopuszczalna rozbudowa.	A
6.UTL	Użytki rolne.	Zabudowa letniskowa.	I
7.ZCz	Nieczynny cmentarz ewangelicki z I pół. XX w.	Porządkowanie terenu.	R

Przewodnicząca Rady

Lilla Bednarek