

**Uchwała Nr XXVIII/358/13\*  
Rady Miejskiej w Piszcu  
z dnia 12 lutego 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), Rada Miejska w Piszcu uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Stwierdza się zgodność niniejszego Planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz.
2. Uchwala się miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy obejmujący obszar o powierzchni około 209,63 ha składający się z czterech części oznaczonych odpowiednio:
  - 1) część „A” – obręb Jagodne,
  - 2) część „B” – obręb Pogobie Średnie,
  - 3) część „C” – obręb Jeże,
  - 4) część „D” – obręb Borki.
3. Część „A” obszaru Planu obejmuje teren działki o nr 118 oraz części działki o nr 124 w obrębie Jagodne oraz części działek o nr 17/2 i 25/3 w obrębie Pogobie Średnie, którego granice oznaczone są na rysunku Planu. Powierzchnia części „A” Planu wynosi około 3,80 ha.
4. Część „B” obszaru Planu obejmuje teren części działek nr 148/2, nr 148/3 i nr 604/3 oraz nr 148/6 w obrębie Pogobie Średnie, którego granice oznaczone są na rysunku Planu. Powierzchnia części „B” Planu wynosi około 2,33 ha.
5. Część „C” obszaru Planu obejmuje teren części działek o numerach geodezyjnych 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 41, 42, 43, 44/2, 45, 46, 47, 48/2, 62, 63/1, 64, 65 i działkę nr 48/1 w obrębie Jeże oraz teren działek o numerach geodezyjnych 83/1, 82/2, 82/1, 81, 80, 79, 77, 76, 75, 67, 66, 65, 64, 63 i części działek o numerach geodezyjnych 85, 84, 18/1, 78, 74, 69, 68, 57, 58, 59/1, 49, 24, 31 w obrębie Wolisko. Granice części „C” planu oznaczone są na rysunku Planu. Powierzchnia części „C” Planu wynosi około 28,95 ha.
6. Część „D” obszaru Planu obejmuje teren działek o numerach geodezyjnych 7/25, 7/26, 7/27, 26/1, 92/2, 1/2, 1/3, 1/13, 1/15, 1/16, 1/18, 1/22, 1/25, 1/29, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 43/2 i działek o numerach geodezyjnych 93/2, 42/2, 42/4, 42 oraz części działek o numerach geodezyjnych 134, 25/3, 24/1, 7/7 w obrębie Borki. Granice części „D” planu oznaczone są na rysunku Planu. Powierzchnia części „D” Planu wynosi około 174,55 ha.
7. Granice Planu są zgodne z Uchwałą Nr XXVII/306/04 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 29 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy zmienioną Uchwałą Nr XXXII/395/05 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 14 marca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy.

**§ 2**

1. Ustalenia Planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załączniki do uchwały zwane dalej „rysunkiem planu”:
  - 1) załącznik nr 1A - „część A – obręb Jagodne” rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2) załącznik nr 1B - „część B – obręb Pogobie Średnie” rysunek planu w skali 1:1000,
  - 3) załącznik nr 1C - „część C – obręb Jeże” rysunek planu w skali 1:2000,
  - 4) załącznik nr 1D - „część D – obręb Borki” rysunek planu w skali 1:2000.
2. Integralną częścią uchwały są też:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;
  - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

### § 3

Ustala się następujące zasady konstrukcji Planu:

- 1) Ustalenia ogólne (Rozdział I) oraz ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu (Rozdział II) obowiązują na całym terenie objętym Planem, a ustalenia szczegółowe (Rozdział III) obowiązują dla poszczególnych terenów.
- 2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały oznaczeniem cyfrowo – literowym tzw. „symbolem terenu”. Pierwsza litera oznacza część Planu, na której dany teren jest zlokalizowany, występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu, a następna literą oznacza przeznaczenie terenu.
- 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:
  - a) granice opracowania planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
  - d) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - granica strefy 100-metrowej od granicy geodezyjnej wód,
    - strefa uciążliwości wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV – zagospodarowanie regulowane przepisami szczególnymi,
    - zieleń izolacyjno - krajobrazowa,
    - tereny trwałej roślinności – do zachowania i uzupełnień,
    - grupy drzew i krzewów do zachowania,
    - planowana infrastruktura techniczna: stacja transformatorowa, przepompownia kanalizacji sanitarnej.
  - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - granica obszaru Natura 2000 Dyrektywa Ptasia Nr PLB 280008 „Puszcza Piska”,
    - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
    - obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 4) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami Planu.

### § 4

#### Podstawowe definicje

1. Następujące określenia w Planie oznaczają:
  - 1) **Plan** (pisany dużą literą) – ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
  - 2) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi oraz zieleń.
  - 3) **Teren objęty inwestycją** – teren zajmowany przez inwestycję objęty zakresem pozwolenia na budowę.
  - 4) **Hotel** – obiekt posiadający co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczący szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów.
  - 5) **Pensjonat** – obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów całodzielne wyżywienie.
  - 6) **Camping** – obiekt strzeżony, umożliwiający nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, korzystanie z urządzeń higieniczno – sanitarnych, parkowanie samochodów, a także świadczący usługi związane z pobytem klientów, obiekty takie mogą umożliwiać nocleg w domkach turystycznych (obiekty budowlane stanowiące „wyposażenie” campingu winny być lokalizowane na terenie wskazanym do zabudowy przez linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu).
  - 7) **Pole namiotowe** - obiekt strzeżony, teren zapewniający użytkownikom indywidualnym i zbiorowym nocleg w namiotach, przyrządzanie posiłków, korzystanie z urządzeń higieniczno – sanitarnych, parkowanie samochodów (obiekty budowlane stanowiące „wyposażenie” pola namiotowego winny być lokalizowane na terenie wskazanym do zabudowy przez linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu).
  - 8) **Pole biwakowe** - teren zapewniający użytkownikom indywidualnym i zbiorowym krótki pobyt, ewentualny nocleg w namiotach, teren wyposażony w obiekty małej architektury, bez wyposażenia w stałe urządzenia higieniczno – sanitarne, dopuszczalne przenośne, sezonowe obiekty sanitarne.
  - 9) **Usługi** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi.
  - 10) **Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej** – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, nadmierny hałas, zanieczyszczenie powietrza,

generowanie zapachów i hałasu, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

- 11) **Wysokość zabudowy** podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od naturalnej warstwy terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od naturalnej warstwy terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten, kominów, dominant i akcentów architektonicznych),
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe należy rozumieć kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- 12) **Wysokość okapu** - odnosi się do zasadniczych połaci dachowych budynku i nie dotyczy detalu architektonicznego i takich elementów jak: daszki nad wejściami, werandy, podcienia, wykusze, ogrody zimowe, zadaszenia tarasów na gruncie, parterowe wbudowane garaże, dominanty i akcenty architektoniczne.
- 13) **Kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnie kierunki spadku,
  - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
  - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza.
- 14) **Kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, werand, wykuszy, tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych, dominant i akcentów architektonicznych.
- 15) **Symetria dachu** - symetria nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
- 16) **Linie zabudowy** określone Planem nie dotyczą okapów i gzymsów, balkonów, loggi, wykuszy, podokienników, zadaszeń, ryzalitów, przedsionków, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp oraz podziemnych części obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Linie zabudowy ustalone w Planie nie dotyczą istniejącej zabudowy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych, wież telekomunikacyjnych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

- nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach Planu – budowli.
- 17) **Powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm./
- 18) **Zieleń izolacyjno-krajobrazowa** – to zieleń wysoka i średnia zgodna z miejscowymi warunkami siedliskowymi i gatunkami wchodzącymi w skład drzewostanu przyległego lasu, o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, urządzona w formie biogrupo, wprowadzona w celu oddzielenia optycznego, funkcjonalnego, akustycznego i przestrzennego terenów o różnych funkcjach; powierzchnię zieleni krajobrazowo – izolacyjnej wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.
- 19) **Powierzchnia zabudowy** – dopuszczona na danej działce budowlanej lub terenie określona jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (budynków) do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażonym w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, zadaszeń, wykuszy, a także nadwieszanych części budynku powyżej parteru.
- 20) **Elewacja frontowa budynku** – elewacja budynku od frontu działki; przez front działki budowlanej należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- 21) **Zaplecze działki budowlanej** – część działki budowlanej zawarta pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku o funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną granicą działki budowlanej.
- 22) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie objętym inwestycją lub w inny sposób, jeżeli został określony w karcie terenu.
- 23) **Miejsca postojowe** - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach.
- 24) **Stawka procentowa**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stawka określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, będąca podstawą do określenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz Gminy na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

- 25) **Teren objęty inwestycją** – teren zajmowany przez inwestycję objętą zakresem pozwolenia na budowę; teren objęty inwestycją nie może wykraczać poza kontury terenów przeznaczonych pod zainwestowanie określonych na rysunku planu.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniach wykonawczych do wyżej wymienionych ustaw.

## ROZDZIAŁ II

### OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 5

##### Przeznaczenie terenu

1. Ustala się podział obszaru objętego Planem na 56 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowo - cyfrowymi od A.1 do A.4, od B.1 do B.4, od C.1 do C.26 oraz od D.1 do D.22 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

##### 1) TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**ML** – tereny zabudowy letniskowej.

##### 2) TERENY USŁUG:

**UTw** – tereny usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego,

**UTt** – terenochłonne usługi turystyki,

**UTp** – tereny usług turystyki pobytowej typu: obiekty hotelarskie, ośrodki wypoczynkowe, schroniska, ośrodki konferencyjno – szkoleniowe, ośrodki sportowe, ośrodki jeździeckie itp. usługi turystyki wypoczynkowo – rekreacyjnej oraz towarzyszące usługi i obiekty związane z pobytem klientów,

**US** – tereny sportu i rekreacji,

**U** – tereny usług innych.

##### 3) TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO:

**R** – tereny rolnicze (bez prawa zabudowy),

**RM** – tereny zabudowy zagrodowej.

##### 4) TERENY ZIELENI I WÓD:

**Z** – zieleń (w tym zieleń urządzona parkowa, zieleń rekreacyjno – wypoczynkowa, zieleń naturalna, zalesienia),

**ZN** – zieleń naturalna,

**ZL** – tereny leśne,

**ZT** – zieleń – pas techniczny do obsługi kanału melioracyjnego,

**WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny urządzeń melioracji wodnych.

##### 5) TERENY KOMUNIKACJI:

**KDGP 1/2** – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego (1 jezdnia/2 pasy ruchu),

**KDL 1/2** – teren drogi publicznej lokalnej (1 jezdnia/2 pasy ruchu),

**KDD 1/2** – teren drogi publicznej dojazdowej (1 jezdnia/2 pasy ruchu),

**KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Na każdym terenie Planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej obsługujących obszar Planu, terenowych urządzeń melioracyjnych (w tym rowów) oraz sieci infrastruktury technicznej a także dokonywanie wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych. Zasada dotycząca lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie planu nie dotyczy pasa drogowego drogi krajowej nr 63 oznaczonego symbolem D.19.KDGP1/2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

3. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych i na terenach wód powierzchniowych dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej,

- 2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody,
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu rzeki i celom przeciwpowodziowym,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym,
- 5) lokalizację obiektów związanych z zabezpieczeniem żeglugi.

## § 6

### Zasady ochrony i kształtowania fadu przestrzennego

1. Kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do zasad ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu z uwzględnieniem ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich:
  - 1) przeznaczenie terenów zlokalizowanych wzdłuż linii brzegowej rzeki Pisy i na terenach przyległych na cele rozwoju ruchu turystycznego i rekreacji, głównie żeglarstwa i kajakarstwa jako priorytetowych form turystyki, w celu aktywizacji turystycznej szlaku wodnego Pisa – Narew i umożliwienie realizacji inwestycji w zakresie:
    - rozwoju infrastruktury podstawowej dla turystyki wodnej (miejsca postojowe / biwakowe, przystanie wodne),
    - rozwoju bazy noclegowej i gastronomicznej,
    - zagospodarowania i rozwoju atrakcji turystycznych i rekreacyjno – wypoczynkowych w najbliższym otoczeniu szlaku Pisa – Narew (pola golfowe, ośrodki jeździeckie itp.),
    - połączenia szlaku wodnego Pisa – Narew z innymi atrakcjami regionu przez sieć szlaków pieszych, rowerowych, konnych,
    - organizacji zaplecza dla uprawiania form turystyki aktywnej,
  - 2) kształtowanie intensywności, gabarytów oraz formy zabudowy jako zabudowy ekstensywnej w dostosowaniu do walorów krajobrazowych obszaru i zasad ich ochrony.
2. Zasada kompleksowości realizacji nowych elementów struktury przestrzennej wymaga:
  - 1) wyprzedzającej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - 2) zintegrowanego projektowania zabudowy i zagospodarowania terenów poszczególnych punktów / miejsc obsługi ruchu turystycznego wskazanych w Planie.
3. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:
  - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomości,
  - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nie może przekraczać 170 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej,
  - 3) wszystkie ogrodzenia wykonane wzdłuż tej samej drogi powinny posiadać jednakową wysokość,
  - 4) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 35 cm od poziomu gruntu rodzimego,
  - 5) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych,
  - 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej,
  - 7) wykonanie przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających swobodną migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm zrealizowanych w formie prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia.
4. Zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych, terenach leśnych, terenach zieleni naturalnej, terenach rolniczych oraz na terenie o symbolach A.1.UTw/ZZ, B.1.UTw/ZZ, C.4.UTw/ZZ i C.6.UTw,US/ZZ. Na całym obszarze Planu dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Obowiązuje zakaz lokalizacji szyldów podświetlanych o zmiennej treści typu LED.

## § 7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar Planu w zakresie: części „A” i „B” w całości, w części „C” (z wyłączeniem terenów na południowy wschód od drogi powiatowej) oraz w części „D” Planu - teren po zachodniej stronie drogi krajowej nr 63 – położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych (obecnie obowiązuje rozporządzenie Nr 151 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 179, poz.2636)).
2. Obszar Planu prawie w całości (oprócz części działki nr 118 w części „A” – obręb Jagodne i z wyłączeniem terenu po wschodniej stronie drogi krajowej nr 63 - w części „D”- obręb Borki) został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000) w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008. Celem wyznaczenia Obszaru jest ochrona populacji dziko występujących ptaków,

utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów; dla terenu obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133 z późn. zm.). Do czasu uchwalenia planu ochrony dla w/w obszaru obowiązują przepisy art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.), w tym:

- 1) zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
  - 2) zapis, że jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000.
3. Obszar Planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – „Subniecka Warszawska”.
4. Ustala się następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:
- 1) zachowanie istniejących terenów podmokłych oraz sukcesji zbiorowisk roślinnych (np. łągi, zarośla olszowo-wierzbowe), wyklucza się z zagospodarowania obszary stałe podmokłe,
  - 2) zachowanie aktualnego kierunku i wielkości odpływu wód z terenów podmokłych,
  - 3) zachowanie istniejących odkrytych rowów i kanałów odprowadzających wody, zalecana regularna konserwacja urządzeń melioracji wodnej,
  - 4) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych (w tym budowy dojść do brzegów) z uwzględnieniem zmiennego stanu wód w rzece Pisie,
  - 5) zachowanie terenów bezpośrednio przyległych do brzegów rzeki, a wykorzystywanych turystycznie jako powierzchnie biologicznie czynnych,
  - 6) zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych,
  - 7) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu jedynie w zakresie prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych oraz prac niezbędnych do realizacji funkcji i zabudowy ustalonych w Planie,
  - 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
  - 9) wprowadzenie obowiązku nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi jedynie w formie grup drzew i krzewów,
  - 10) zalesienie terenów niezadrzewionych wskazanych na rysunku planu jako tereny leśne,
  - 11) wprowadzenie nasadzeń wielowarstwowej zieleni wzdłuż drogi krajowej nr 63 w celu ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniami i innymi uciążliwościami wynikającymi z użytkowania drogi,
  - 12) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów,
  - 13) zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców; lokalizację odpowiednich zbiorników do gromadzenia wód opadowych należy określić na etapie sporządzania projektu budowlanego.
5. Dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa.

## § 8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków lub dóbr kultury współczesnej

Na obszarze Planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze Planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej (na podstawie przepisów odrębnych).

## § 9

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze Planu ustala się układ publicznych przestrzeni ogólnodostępnych składających się z:
  - 1) publicznego układu komunikacji samochodowej i pieszej:
    - a) odcinka drogi krajowej nr 63 relacji Pisz – Łomża (kierunek Warszawa) – docelowa klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego (GP) – ruch tranzytowy,
    - b) publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – drogi powiatowe z mostami – w częściach „B” i „C” Planu oraz droga gminna w części „D” Planu,

- c) publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
  - 2) drogi wodnej żeglownej – rzeki Pisy,
  - 3) starorzecza rzeki Pisy – rewitalizacja starorzecza dla potrzeb lokalizacji przystani wodnej.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznych obejmujących drogi i ulice (z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej):
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o jednakowym wyrazie architektonicznym na danym terenie,
  - 2) dopuszcza się lokalizację typowych urządzeń wyposażenia technicznego dróg, w tym przystanków i zatok autobusowych, rozmównic telefonicznych itp.,
  - 3) wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych na terenie pasa drogowego dróg z wyjątkiem słupów reklamowych w formie walca,
  - 4) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych,
  - 5) dopuszcza się lokalizację zieleni.
3. Dla obszarów przestrzeni publicznych dróg wodnych możliwość realizacji urządzeń wodnych, a także ich zakres i forma została określona w kartach terenów w § 17, § 18, § 19 i § 20 niniejszej uchwały. Nie dopuszcza się realizacji obiektów energetyki wodnej.

## § 10

### Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami w myśl definicji zawartej w §4 ust.1 pkt 16 niniejszej uchwały. Na terenach, na których nie zostały określone na rysunku planu linie zabudowy od dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
3. Nie ustala się rodzaju dachu dla altan i wiat, chyba że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
4. Nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych.
5. Pozostałe szczegółowe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

## § 11

### Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym Planem nie ustala się terenów górniczych.
2. Na obszarze objętym Planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na rysunku planu zostały wskazane obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których granice zostały wyznaczone w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.)
4. <sup>1)</sup>

## § 12

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału dokonywanych w trybie określonym w Dziale III rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm./ Na całym obszarze Planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami Planu.
2. Szczegółowe zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości położonych na obszarze opracowania Planu określono w kartach poszczególnych terenów w § 17 ust. 1 pkt 9, ust. 2 pkt 9, ust. 3 pkt 9, § 18 ust. 1 pkt 9, ust. 2 pkt 9, ust. 3 pkt 9, § 19 ust. 1 pkt 9, ust. 2 pkt 9, ust. 3 pkt 9, ust. 4 pkt 9, ust. 5 pkt 9, ust. 6 pkt 9, ust. 7 pkt 9, ust. 8 pkt 9, ust. 9 pkt 9, ust. 10 pkt 9, § 20 ust. 1 pkt 9, ust. 2 pkt 9, ust. 3 pkt 9, ust. 4 pkt 9, ust. 5 pkt 9, ust. 6 pkt 9, ust. 7 pkt 9, ust. 8 pkt 9, ust. 9 pkt 9, ust. 10 pkt 9, ust. 11 pkt 9 ust. 12 pkt 9.
3. Ustalone w Planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w Planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie działki innej, niż przewidują ustalenia Planu, na poprawę warunków mieszkaniowych lub na poszerzenie drogi lub korektę przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, niespełniające standardów wielkości działek przewidywanych niniejszą uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
6. Na całym obszarze Planu dopuszcza się dokonywania podziałów geodezyjnych zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

### § 13

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Nadrzędny układ komunikacyjny (samochodowy) stanowi droga krajowa nr 63 (Pisz - Łomża), z którą komunikacyjnie powiązana jest każda część Planu:
  - 1) część „A” – obręb Jagodne – poprzez drogę gminną (poza obszarem Planu),
  - 2) część „B” – obręb Pogobie Średnie – poprzez drogę powiatową (droga oznaczona symbolem B.4.KDL 1/2),
  - 3) część „C” – obręb Jeże – poprzez drogę powiatową (droga oznaczona symbolami C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2),
  - 4) część „D” – obręb Borki – przez teren Planu przebiega droga krajowa oznaczona symbolem D.19.KDGP 1/2.
2. Podstawowy układ komunikacyjny (samochodowy) obsługujący obszar Planu stanowią istniejące drogi: powiatowe klasy lokalnej oznaczone symbolami: B.4.KDL 1/2, C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2 wraz z mostami, istniejąca droga gminna o planowanej klasie drogi lokalnej o symbolu D.20.KDL1/2, istniejące drogi dojazdowe oznaczone symbolami: C.19.KDD 1/2 i D.20.KDD 1/2, istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.
3. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
4. W liniach rozgraniczających ulic i dróg należy przewidzieć budowę hydrantów przeciwpożarowych,
5. Na obszarze Planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego parametrami oraz klasyfikacją:
  - 1) **droga główna ruchu przyspieszonego**, publiczna (droga krajowa nr 63) oznaczona symbolem D.19.KDGP1/2,
  - 2) **droga lokalna**, publiczna, (drogi powiatowe w obrębach: Pogobie Średnie o symbolu B.4.KDL 1/2, Jeże o symbolach C.17.KDL 1/2, C.18.KDL 1/2 oraz droga gminna w obrębie Borki o symbolu D.20.KDL1/2),
  - 3) **droga dojazdowa**, publiczna, (drogi oznaczone symbolami C.19.KDD 1/2, C.20.KDD 1/2),
  - 4) **droga wewnętrzna**, oznaczona symbolami: C.21.KDW, C.22.KDW, C.23.KDW, C.24.KDW, C.25.KDW, C.26.KDW, D.21.KDW i D.22.KDW,
6. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania minimalnego zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki letniskowe	1 mieszkanie/1 dom	2
2.	Sklepy	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	2
3.	Restauracje, kawiarnie, bary itp.	100 miejsc konsumpcyjnych	15
4.	Przystanie wodne	1 miejsce do cumowania	1
5.	Hotele, pensjonaty, schroniska, ośrodki wypoczynkowe itp. obiekty świadczące usługi hotelarskie, w tym z zakresu agroturystyki	1 pokój gościnny / hotelowy	1
6.	Obiekty sportowe towarzyszące funkcjom turystyki	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	2
7.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

7. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 6 należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych lub terenu objętego inwestycją, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
8. Nadrzędny układ komunikacji wodnej stanowi rzeka Pisa – droga wodna żeglowna oznaczona symbolem WS. Na terenie Planu w części „C” – obręb Jeże ustala się lokalizację przystani wodnej przy wykorzystaniu starorzecza rzeki Pisy – rewitalizacja, poszerzenie, pogłębienie koryta starorzecza, budowa basenu jachtowego.

### § 14

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) część „A” – obręb Jagodne - z sieci wodociągowej (budowa wodociągu z miasta Pisz),
  - 2) część „B” – obręb Pogobie Średnie – nie przewiduje się trwałego zainwestowania i zaopatrzenia w wodę,
  - 3) część „C” – obręb Jeże – z sieci wodociągowej (budowa wodociągu od wsi Jeże),
  - 4) część „D” – obręb Borki - z sieci wodociągowej ze wsi Borki.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:



- 1) część „A” – obręb Jagodne - odprowadzenie ścieków do układu kanalizacyjnego miasta Pisz (budowa odcinka kanalizacji sanitarnej: przepompownia ścieków i rurociąg tłoczny),
  - 2) część „B” – obręb Pogobie Średnie – tymczasowe, sezonowe, przenośne obiekty sanitarne (typu: toi-toi),
  - 3) część „C” – obręb Jeże – odprowadzanie ścieków do układu kanalizacyjnego wsi Jeże po jego zrealizowaniu lub tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej z terenów oznaczonych symbolami C.2.UTw, RM/ZZ i C.3.UTw,UTp do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną jednostkę do oczyszczalni ścieków w Jagodnem,
  - 4) część „D” – obręb Borki - do istniejącej kanalizacji sanitarnej we wsi Borki (budowa kanałów grawitacyjnych, przepompowni, rurociągów tłocznych); na terenie aglomeracji Pisz, wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 80, poz.1109 i Nr 187 poz.2036), zmienionej Uchwałą Nr XXIX/558/09 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany w aglomeracji Pisz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 72, poz.1194), obejmującej m. in. miejscowość Borki, gm. Pisz, obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Jagodne do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych (zgodnie z Aktualizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2009, zatwierdzonej przez Radę Ministrów w dniu 02.03.2010r., nieprzekraczalny termin stosowania rozwiązań czasowych w postaci zbiorników bezodpływowych dla aglomeracji Pisz został ustalony do dnia 31.12.2015r).
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- 1) z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców,
  - 2) z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lokalizowanych na terenach publicznych (np. w pasach drogowych, na terenach zieleni publicznej) lub do kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rowów,
  - 3) wody opadowe i roztopowe odprowadzane z parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić poprzez redukcję substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej:
- 1) część „A” – obręb Jagodne - budowa linii elektroenergetycznej 0,4 kV włączonej do najbliższej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
  - 2) część „B” – obręb Pogobie Średnie – nie przewiduje się,
  - 3) część „C” – obręb Jeże – budowa linii elektroenergetycznej 15 kV od wsi Jeże włączonej do najbliższej linii 15 kV oraz budowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV i linii niskiego napięcia (0,4 kV),
  - 4) część „D” – obręb Borki - budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (0,4 kV),
  - 5) w celu zaopatrzenia w energię elektryczną nowej zabudowy i nowych obiektów budowlanych dopuszcza się budowę linii SN i nN oraz stacji transformatorowych SN/0,4 kV; lokalizację nowych linii energetycznych należy przewidywać na terenach ogólnodostępnych,
  - 6) ostateczna ilość i lokalizacja stacji transformatorowych oraz typ linii SN i nn zależą będą od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów,
  - 7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
  - 8) <sup>1)</sup>
  - 9) w miarę możliwości linie energetyczne projektować jako podziemne,
  - 10) ustala się obowiązek utrzymania użytkowanej nieruchomości w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci elektroenergetycznej, a w szczególności zachowania wymaganych odległości od istniejących i projektowanych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) w granicach Planu nie występuje sieć gazowa,
  - 2) gazyfikacja obszaru w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków budowy sieci gazowej,
  - 3) sieć gazową należy projektować jako podziemną z rozprawdzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub wzdłuż tych ciągów,
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń gazowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
6. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) kotłownie lokalne opalane biomasą lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - 2) dla obiektów mieszkalnych – indywidualne źródła ciepła opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

- 3) na wszystkich terenach wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła.
7. Gospodarka odpadami: wywóz odpadów komunalnych stałych w sposób zorganizowany na składowisko odpadów komunalnych.
8. Telekomunikacja:
- 1) linie telekomunikacyjne i światłowodowe w granicach Planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub wzdłuż tych ciągów (na terenach zwartej zabudowy wsi) oraz poza pasami drogowymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych (poza terenami zabudowy), o ile warunki terenowe na to pozwalają,
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
  - 4) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne,
  - 5) należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów,
  - 6) ze względu na ochronę walorów krajobrazowych zaleca się lokalizację wolno stojących masztów infrastruktury technicznej poza terenami bezpośrednio sąsiadującymi z rzeką Pisą.

## § 15

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.

## § 16

### Stawka procentowa.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem Planu wynosi 30%.



- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
  - d) powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - f) inne wymagania:
    - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,
    - stosowanie tradycyjnych dla regionu, naturalnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno,
    - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny wyłącznie drewniane,
    - należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki,
  - b) należy zapewnić publiczny dostęp do brzegów rzeki w pasie terenu o szerokości co najmniej 1,5 m od granicy geodezyjnej rzeki,
  - c) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - e) ustala się lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia) oznaczonych symbolem K w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.1.UTw/ZZ, lokalizacja przepompowni może zostać zmieniona w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne,
  - f) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę gminną – działkę nr 130 (poza terenem Planu, droga przylega do północnej granicy terenu oznaczonego symbolem A.1.UTw/ZZ),
  - b) wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działki, z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu; przez teren o symbolu A1.UTw/ZZ przebiega kanał Ø 500 mm odprowadzający oczyszczone ścieki z oczyszczalni „Jagodne” do rzeki Pisy, zrzut oczyszczonych ścieków w obszarze Planu,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródło ciepła opalone biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
  - b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - c) dopuszcza się realizację prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu właściwego pod względem ochrony przeciwpowodziowej posadowienia obiektów budowlanych,
  - d) teren w części wskazanej na rysunku planu (załączniku nr 1A do niniejszej uchwały) został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000) w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - e) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - f) zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: na rysunku planu został wskazany w obrębie terenu o symbolu A.1.UTw/ZZ obszar szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice zostały wyznaczone w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 0,35 ha (nie dotyczy dróg wewnętrznych),
  - b) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - c) dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków, obowiązuje zakaz lokalizacji szyldów podświetlanych o zmiennej treści typu LED,

- d) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

2.

<b>KARTA TERENU NR 2</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JAGODNE</b>	<b>A.2.ZN/ZZ</b>	<b>A.3.ZN/ZZ</b>
---	----------------------	------------------	------------------

- 1) NUMER TERENU: – A2 2) POWIERZCHNIA: – 0,10 ha  
A3 1,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**ZN/ZZ - zieleń naturalna / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:  
szuwały, łąki, zadrzewienia i zakrzaczenia.

B) Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,
- okresowe ścinanie trzciny.

b) w obrębie terenu wyklucza się:

- przekształcenia rzeźby terenu,
- trwałe likwidowanie szuwaru,
- lokalizację miejsc postojowych i utwardzonych ciągów komunikacyjnych.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz zabudowy.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) zakaz groduzienia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki,
- b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - nie dotyczy.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000) w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
- c) zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych.

3.

<b>KARTA TERENU NR 3</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JAGODNE</b>	<b>A.4.WS</b>
---	----------------------	---------------

- 1) NUMER TERENU: – A4 2) POWIERZCHNIA: – 1,13 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Pisz)**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- wody powierzchniowe – droga wodna żeglowna,
- dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki.

B) Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,
- okresowe ścinanie trzciny.

b) w obrębie terenu wyklucza się:

- lokalizację obiektów energetyki wodnej.

- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki,
  - b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000) w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH – nie ustala się.

## § 18

### CZĘŚĆ B – obręb POGOBIE ŚREDNIE

Ustalenia szczegółowe Planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, niebędących terenami komunikacji samochodowej w części B – obręb Pogobie Średnie są następujące:

1.

<b>KARTA TERENU NR 4</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb POGOBIE ŚREDNIE</b>	<b>B.1.UTw/ZZ</b>
---	------------------------------	-------------------

- 1) NUMER TERENU: – B1                      2) POWIERZCHNIA: – 1,11 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw/ZZ - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

#### A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

funkcje związane z turystyką wodną i krajoznawczą: punkt postojowy i biwakowy dla obsługi ruchu kajakowego, miejsce rozpoczęcia i/lub zakończenia spływu, tzn. slipowanie kajaków, niewielkich łodzi oraz załadunek jednostek pływających na samochody, miejsce wymiany sprzętu; dopuszczalne wyposażenie:

- miejsca do cumowania kajaków i łodzi,
- wyznaczone miejsca do rekreacji i wypoczynku, miejsca na ognisko,
- miejsca postojowe dla samochodów (maksymalnie 10 miejsc) oraz miejsca postojowe dla rowerów,
- pole biwakowe dla turystyki wodnej umożliwiające pobyt nie więcej niż 30 osób.

#### B) Ustalenia dodatkowe:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) w obrębie terenu dopuszcza się:
  - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stolami, kosze na śmieci, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe itp.
  - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
- c) w obrębie terenu wyklucza się:
  - lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,
  - lokalizację nośników reklamowych.

#### 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy.

#### 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wyklucza się z zagospodarowania obszar stale podmokły znajdujący się we wschodniej części terenu o symbolu B1.UTw/ZZ oraz zaleca się jego częściowe wygrodzenie,
- b) zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki,
- c) należy zapewnić publiczny dostęp do brzegów rzeki w pasie terenu o szerokości co najmniej 1,5 m od granicy geodezyjnej rzeki,
- d) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
- e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- f) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych, lokalizacja miejsc postojowych przy drodze oznaczonej symbolem B.4.KDL1/2.

#### 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) <sup>1)</sup>
- b) wymagania parkingowe: maksymalnie 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

- c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: tymczasowe, przenośne obiekty sanitarne (typu: toi-toi),
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu w obrębie działek; nawierzchnie miejsc postojowych należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - b) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - c) teren został włączony do struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - d) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - e) zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: zakaz wtórnych podziałów.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - c) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

2.

<b>KARTA TERENU NR 5</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb POGOBIE ŚREDNIE</b>	<b>B.2.ZN/ZZ</b>
---	------------------------------	------------------

- 1) NUMER TERENU: – B.2 2) POWIERZCHNIA: – 0,005 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
- ZN/ZZ - zieleń naturalna / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**
- A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:  
szuwały, łąki, zadrzewienia i zakrzaczenia.
- B) Ustalenia dodatkowe:
- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,
    - lokalizację miejsc postojowych i ciągów komunikacyjnych,
    - lokalizację ścieżek pieszych,
    - okresowe ścinanie trzciny.
  - b) w obrębie terenu wyklucza się:
    - przekształcenie rzeźby terenu,
    - trwałe likwidowanie szuwaru,
    - lokalizację nośników reklamowych.
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:  
zakaz zabudowy.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zakaz grodzenia nieruchomości,
  - b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.

- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych.

3.

<b>KARTA TERENU NR 6</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb POGOBIE ŚREDNIE</b>	<b>B.3.WS</b>
---	------------------------------	---------------

1) NUMER TERENU: – B.3                      2) POWIERZCHNIA: – 1,00 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Pisa)**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) wody powierzchniowe – droga wodna żeglowna,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego mostu,
- c) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki.

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
  - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,
  - okresowe ścinanie trzciny.
- b) w obrębie terenu wyklucza się:
  - lokalizację obiektów energetyki wodnej.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) zakaz groduzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki,
- b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH – nie ustala się.

## § 19

### CZĘŚĆ C – obręb JEŻE

Ustalenia szczegółowe Planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, niebędących terenami komunikacji samochodowej w części C – obręb Jeże są następujące:

1.

<b>KARTA TERENU NR 7</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.1.R/ZZ</b>	<b>C.5.R/ZZ</b>	<b>C.16.R</b>
---	-------------------	-----------------	-----------------	---------------



- 1) NUMER TERENU: – C.1 2) POWIERZCHNIA: – 1,36 ha  
C.5 1,37 ha  
C.16 0,01 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**R/ZZ - tereny rolnicze / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:  
uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia.

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu o symbolu C.1.R/ZZ dopuszcza się:  
- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,  
- okresowe ścinanie trzciny,  
- lokalizację nośników reklamowych.
- b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami C.1.R/ZZ, C.5.R/ZZ i C.16.R wyklucza się lokalizację zabudowy (w tym zabudowy siedliskowej).

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:  
zakaz zabudowy.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w obrębie konturu o symbolu C.1.R/ZZ należy zapewnić ogólnodostępny pas dostępu od granicy geodezyjnej rzeki o szerokości co najmniej 1,5 m,  
b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,  
c) tereny trwałej roślinności (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień,  
d) ustala się w obrębie terenu o symbolu C.5.R/ZZ lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia oznaczona symbolem K), lokalizacja przepompowni może zostać zmieniona w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) tereny oznaczone symbolami C.1.R/ZZ i C.16.R położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,  
b) tereny oznaczone symbolami C.1.R/ZZ, C.5.R/ZZ i C.16.R zostały włączone w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,  
c) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: tereny o symbolach C.1.R/ZZ i C.5.R/ZZ znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: dopuszcza się dokonywanie nowych łączeń i podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 0,30 ha.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) zakaz grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy geodezyjnej rzeki,  
b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

2.

<b>KARTA TERENU NR 8</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb JEŻE	C.2.UTw,RM/ZZ
---	------------	---------------

- 1) NUMER TERENU: – C.2 2) POWIERZCHNIA: – 2,81 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw,RM/ZZ - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, zabudowa zagrodowa / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) funkcje i obiekty związane z turystyką wodną i krajoznawczą: punkt postojowy i biwakowy dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, miejsce rozpoczęcia i/lub zakończenia spływu, tzn. slipowanie kajaków, niewielkich łodzi oraz załadunek jednostek pływających na samochody, miejsce wymiany sprzętu; dopuszczalne wyposażenie:  
- miejsce do cumowania kajaków i łodzi, miejsce do wodowania,  
- wyznaczone miejsca do rekreacji i wypoczynku,

- zabudowa usługowa (pensjonatowa, gastronomiczna, handlowa, punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia sprzętu wodnego i turystycznego itp.) - poza strefą 100-metrową od granicy geodezyjnej rzeki oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu);
  - pole biwakowe lub pole namiotowe dla turystyki wodnej umożliwiające pobyt nie więcej niż 50 osób,
  - b) utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej, dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej zgodnie z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w niniejszej karcie terenu oraz budowę nowych obiektów w ramach istniejącego siedliska rolniczego z dopuszczeniem funkcji usługowej (usługi turystyki, agroturystyka) - lokalizacja zabudowy poza strefą 100-metrową od granicy geodezyjnej rzeki oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu).
- B) Ustalenia dodatkowe:
- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stolami, kosze na śmieci, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe itp. w ramach zorganizowanego pola namiotowego lub biwakowego,
    - lokalizację nośników reklamowych,
    - lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, urządzeń i magazynów do przechowywania sprzętu wodnego i turystycznego itp. - poza strefą 100-metrową od granicy geodezyjnej rzeki oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
    - lokalizację budynków sanitarno - higienicznych, altan i innych obiektów budowlanych stanowiących „wyposażenie” pola namiotowego - poza strefą 100-metrową od granicy geodezyjnej rzeki oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
    - lokalizację plaży,
    - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
  - b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) dopuszczalna wysokość budynków - do 9,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe); zakaz podpiwniczenia.
  - b) rodzaj dachu:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 4 m; dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat rozmieszczonych symetrycznie, lukarny i facjaty nie mogą zajmować więcej niż 50% długości dachu,
    - dla pozostałych budynków: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°, wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 4,5 m; dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
    - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.
  - c) usytuowanie budynków na parceli:
    - w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej rzeki Pisy,
    - w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem C.17.KDL1/2.
  - d) powierzchnia zabudowy – do 5% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - f) inne wymagania:
    - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
    - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,
    - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) należy zapewnić ogólnodostępny pas terenu wzdłuż granicy geodezyjnej rzeki o szerokości co najmniej 1,5 m,
  - b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
  - d) 1)
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę powiatową – teren oznaczony symbolem C.17.KDL1/2 oraz od drogi wewnętrznej (gminnej) – terenu o symbolu C.21.KDW, dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej łączącej drogę powiatową o symbolu C.17.KDL 1/2 z drogą wewnętrzną o symbolu C.21.KDW o szerokości nie mniejszej niż 8 m,
  - b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej dla zabudowy zagrodowej (istniejącej i projektowanej) w dotychczasowy sposób,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu lub tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną jednostkę do oczyszczalni ścieków w Jagodnem, na terenie o symbolu C.2.UTw,RM/ZZ dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, lokalizacja zbiornika w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej rzeki,

- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną; z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła: opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi;
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i odpowiednio dla zabudowy zagrodowej jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) teren w zakresie wskazanym na rysunku planu położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - c) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - d) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - e) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
- a) część terenu oznaczona symbolem C.2.UTw,RM/ZZ w zakresie wskazanym na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz lokalizowania budynków i budowli (za wyjątkiem urządzeń wodnych) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się dokonywanie nowych łączy i podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 0,50 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8 m, łączącej drogę powiatową oznaczoną symbolem C.17. KDL 1/2 z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem C.21.KDW.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 10 m od granicy geodezyjnej rzeki, od strony rzeki ogrodzenia wyłącznie ażurowe,
  - b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

3.

<b>KARTA TERENU NR 9</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.3.UTw,UTp</b>
---	-------------------	--------------------

1) NUMER TERENU: – C.3 2) POWIERZCHNIA: – 1,29 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw, UTp - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, teren usług turystyki pobytowej**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) funkcje i obiekty związane z turystyką wodną i krajoznawczą: punkt postojowy i noclegowy dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, miejsce rozpoczęcia i/lub zakończenia spływu, tzn. ślipowanie kajaków, niewielkich łodzi oraz załadunek jednostek pływających na samochody, miejsce wymiany sprzętu; dopuszczalne wyposażenie:
  - miejsce do wodowania, miejsce do cumowania,
  - wyznaczone miejsca do rekreacji i wypoczynku,
  - zabudowa usługowa (pensjonatowa, gastronomiczna, handlowa, punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia sprzętu wodnego i turystycznego itp.),
  - pole namiotowe dla turystyki wodnej,
- b) dopuszcza się lokalizację mieszkania (dla właściciela) w budynku usługowym jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszcza się przy zabudowie usługowej lokalizację wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne (dla właściciela).

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
  - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stolami, kosze na śmieci, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe itp.
  - lokalizację nośników reklamowych,
  - lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, budynków sanitarno – higienicznych, altan, wiat, urządzeń i magazynów do przechowywania sprzętu wodnego i turystycznego itp.

- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
  - b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) dopuszczalna wysokość budynków - do 9,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe); wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 4 m; zakaz podpiwniczenia.
  - b) rodzaj dachu:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat rozmieszczonych symetrycznie, lukarny i facjaty nie mogą zajmować więcej niż 50% długości dachu, kalenica główna równoległa do elewacji budynku od strony rzeki,
    - dla pozostałych budynków: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
    - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.
  - c) usytuowanie budynków na parceli:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu C.22.KDW,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem C.14.WS (rzeką Pisą), przy czym wskazana linia zabudowy nie dotyczy urządzeń wodnych.
  - d) powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - f) inne wymagania:
    - szerokość elewacji frontowej – do 40 m,
    - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,
    - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) na jednej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek mieszkalny,
  - b) należy zapewnić ogólnodostępny pas terenu wzdłuż granicy geodezyjnej rzeki o szerokości co najmniej 1,5 m,
  - c) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
  - d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
  - e) tereny trwałej roślinności (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień,
  - f) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E w obrębie terenu o symbolu C.3.UTw,UTp,
  - g) 1)
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem C.17.KDL1/2 poprzez drogę wewnętrzną ogólnodostępną oznaczoną symbolem C.22.KDW,
  - b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej lub tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do szczelnego, monolitycznego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną jednostkę do oczyszczalni ścieków w Jagodnem, lokalizacja zbiornika w odległości nie mniejszej niż 60 m od granicy geodezyjnej rzeki,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła- opalanie biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi;
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - d) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: część terenu o symbolu C.3.UTw,UTp w zakresie wskazanym na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo

powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- dopuszcza się dokonywanie nowych łączy i podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 0,4 ha,
- dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8 m, zakończonej placem do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5m x 13,5 m, planowaną drogę należy połączyć z drogą wewnętrzną o symbolu C.22.KDW.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 10 m od granicy geodezyjnej rzeki, od strony rzeki ogrodzenia wyłącznie ażurowe,
- pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

4.

<b>KARTA TERENU NR 10</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.4.UTw/ZZ</b>
--	-------------------	-------------------

1) NUMER TERENU: – C.4 2) POWIERZCHNIA: – 0,82 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw/ZZ - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

funkcje i obiekty związane z turystyką wodną i krajoznawczą: punkt postojowy i biwakowy dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, miejsce rozpoczęcia i/lub zakończenia spływu, tzn. slipowanie kajaków, niewielkich łodzi oraz załadunek jednostek pływających na samochody, miejsce wymiany sprzętu; dopuszczalne wyposażenie:

- miejsce do wodowania, miejsce do cumowania,
- wyznaczone miejsca do rekreacji i wypoczynku,
- pole namiotowe, pole biwakowe dla turystyki wodnej.

B) Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację altan i wiat, obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stołami, kosze na śmieci, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe itp. w ramach pola namiotowego lub biwakowego,
- lokalizację plaży,
- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.

b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość budynków - do 4,0 m.

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° – 35°, wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,5 m,
- pokrycie dachu w kolorze ceglonym.

c) usytuowanie budynków na parceli:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem C.23.KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną symbolem C.18.KDL1/2,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem C.14.WS (rzeką Pisz), przy czym wskazana linia zabudowy nie dotyczy urządzeń wodnych.

d) powierzchnia zabudowy: do 5% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90% powierzchni terenu objętego inwestycją.

f) inne wymagania: nie ustala się.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- należy zapewnić ogólnodostępny pas terenu wzdłuż granicy geodezyjnej rzeki o szerokości co najmniej 1,5 m,
- zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych, miejsca postojowe należy lokalizować w odległości nie większej niż 30 m od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem C.23.KDW.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem C.18.KDL1/2 poprzez drogę wewnętrzną ogólnodostępną oznaczoną symbolem C.23.KDW,
  - b) wymagania parkingowe: nie ustala się,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów obiektów - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi;
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - d) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: zakaz wtórnych podziałów.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- a) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 10 m od granicy geodezyjnej rzeki, od strony rzeki ogrodzenia wyłącznie azurowe,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - c) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

5.

<b>KARTA TERENU NR 11</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.6.UTw,US/ZZ</b>
--	-------------------	----------------------

1) NUMER TERENU: – C.6 2) POWIERZCHNIA: 7,80 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw,US/ZZ - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego, tereny sportu i rekreacji / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) funkcje i obiekty związane z turystyką wodną i krajoznawczą: przystań wodna dla obsługi ruchu kajakowego, przystań żeglarska śródlądowa z niezbędną infrastrukturą (w tym basen jachtowy, pomosty, wyciągi, rampy itp.) oraz inne obiekty i funkcje towarzyszące, w tym: bosmanat, wypożyczalnia sprzętu wodnego i turystycznego, pole namiotowe dla turystyki wodnej –
- b) zagospodarowanie terenu umożliwiające organizację imprez turystycznych i sportowych.

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
  - lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, budynków sanitarno – higienicznych, domków campingowych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, urządzeń i magazynów do przechowywania sprzętu wodnego i turystycznego, altan, wiat, urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych, sportowych i innych obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu –
  - lokalizację maksymalnie jednej wodnej stacji paliw (z maksymalnie dwoma dystrybutorami) na całym terenie Planu; stacja paliw wyłącznie z podziemnymi magazynami paliw o łącznej pojemności do 50 m<sup>3</sup>; lokalizacja stacji paliw jest możliwa na terenie oznaczonym symbolem C.6.UTw,US/ZZ lub na terenie oznaczonym symbolem C.7.UTp lub na terenie oznaczonym symbolem C.8.UTw/ZZ, przy czym magazynowanie paliw dopuszcza się wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; dopuszcza się natomiast lokalizację jednego dystrybutora paliw w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią lub na wodzie – starorzeczu Pisy (na terenie oznaczonym symbolem C.13.WS) w formie konstrukcji pływającej, pod warunkiem, że magazynowanie paliwa będzie odbywało się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a paliwo do dystrybutora będzie przesyłane rurociągiem –
  - lokalizację zabudowy usługowej (gastronomia, budynki pensjonatów, budynki z miejscami noclegowymi, domki campingowe, obiekty hotelarskie) poza strefą 100-metrową od granic geodezyjnych wód oraz na terenach znajdujących się poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
  - lokalizację kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpeli,

- lokalizację plaży,
  - poszerzenie starorzecza Pisy, budowę basenu jachtowego,
  - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
- b) w obrębie terenu wyklucza się:
- lokalizację funkcji mieszkaniowej,
  - lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) dopuszczalna wysokość:
- zabudowy campingowej (domki turystyczne / campingowe) - do 6,0 m, wysokość okapu w przedziale: 2 m – 3,5 m, zakaz podpiwniczenia,
  - pozostałej zabudowy - do 9,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe); wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 4,5 m; zakaz podpiwniczenia.
- b) rodzaj dachu:
- dla budynków usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat; lukarny i facjaty nie mogą zajmować więcej niż 50% długości dachu, kalenica główna równoległa do elewacji wejściowej budynku,
  - dla zabudowy campingowej i pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.
- c) usytuowanie budynków na parceli:
- w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej starorzecza rzeki Pisy (terenu oznaczonego symbolem C.13.WS),
  - w odległości mniejszej niż 100 m od granic geodezyjnych wód dopuszcza się lokalizację bosmanatu, budynków sanitarno-higienicznych, altan, wiat, urządzeń i magazynów do przechowywania sprzętu wodnego i turystycznego, wodnej stacji paliw na warunkach określonych w pkt 3 lit. B niniejszej karty terenu oraz obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: jak wiaty, ławki ze stołami, kosze na śmieci, obiekty małej architektury;
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od drogi oznaczonej symbolem C.18.KDL1/2 i w odległości 6 m od drogi dojazdowej oznaczonej symbolami C.19.KDD1/2 i C.20.KDD1/2,
  - odległość zabudowy od granicy lasu (w tym od terenu oznaczonego symbolem C.15.ZL) winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- d) powierzchnia zabudowy – do 5% powierzchni terenu objętego inwestycją, powierzchnia zabudowy jednego domku campingowego nie może przekraczać 60 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- f) inne wymagania:
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,
  - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
  - domki campingowe należy wykonać według jednego projektu architektonicznego jako budynki drewniane.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) inwestycja w zakresie budowy przystani wodnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi powinna zostać przeprowadzona jako jedno spójne pod względem architektonicznym i urbanistycznym zamierzenie budowlane, należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.),
- b) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
- d) tereny trwałej roślinności oraz grupy drzew i krzewów (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień,
- e) 1)
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem C.18.KDL1/2, drogę dojazdową oznaczoną symbolami C.20.KDD1/2 i C.19.KDD1/2 oraz planowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem C.24.KDW,
- b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenów parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła: opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
- i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.

- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - c) dopuszcza się realizację prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu właściwego pod względem ochrony przeciwpowodziowej posadowienia obiektów budowlanych oraz prac niezbędnych do realizacji funkcji i zabudowy ustalonych w Planie,
  - d) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - e) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - f) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: dopuszcza się dokonywanie nowych łączności i podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki 1 ha.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
  - a) zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej starorzecza w odległości mniejszej niż 10 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - c) dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków, obowiązuje zakaz lokalizacji szyldów podświetlanych o zmiennej treści typu LED,
  - d) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

6.

KARTA TERENU NR 12 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb JEZE	C.7.UTp
---	------------	---------

1) NUMER TERENU: – C.7 2) POWIERZCHNIA: 2,12 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

UTp - teren usług turystyki pobytowej (baza noclegowa)

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) funkcje i obiekty związane z obsługą turystyki wodnej i krajoznawczej: baza noclegowa (budynki typu pensjonatowego i hotelowego, ośrodek wypoczynkowy, ośrodek szkoleniowy, ośrodek sportowy, ośrodek kolonijny itp.), baza turystyczna – wypoczynkowa z usługami towarzyszącymi (usługi gastronomii, usługi drobnego handlu towarzyszącego funkcjom podstawowym, stadnina koni lub inne atrakcje turystyczne towarzyszące przystani wodnej - lokalizowane poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
- b) w zabudowie pensjonatowej i hotelowej dopuszcza się wydzielenie jednego mieszkania (dla właściciela).
- c) camping, pole namiotowe dla turystyki wodnej.

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
  - lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, budynków sanitarno – higienicznych, altan, wiat, urządzeń i budynków do przechowywania i naprawy sprzętu wodnego i turystycznego itp. - lokalizowane poza strefą 100-metrową od granic geodezyjnych wód oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
  - lokalizację maksymalnie jednej wodnej stacji paliw (z maksymalnie dwoma dystrybutorami) na całym terenie Planu; stacja paliw wyłącznie z podziemnymi magazynami paliw o łącznej pojemności do 50 m<sup>3</sup>; lokalizacja stacji paliw jest możliwa na terenie oznaczonym symbolem C.6.UTw,US/ZZ lub na terenie oznaczonym symbolem C.7.UTp lub na terenie oznaczonym symbolem C.8.UTw/ZZ, przy czym magazynowanie paliw dopuszcza się wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; natomiast dopuszcza się lokalizację jednego dystrybutora paliw w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią lub na wodzie – starorzeczu Pisy (na terenie oznaczonym symbolem C.13.WS) w formie konstrukcji pływającej, pod warunkiem, że magazynowanie paliwa będzie odbywało się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a paliwo do dystrybutora będzie przesyłane rurociągiem
  - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
  - lokalizację nośników reklamowych,
  - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
- b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) dopuszczalna wysokość:



- budynków pensjonatowych, hotelowych oraz gastronomicznych - do 10,0 m, wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 5,0 m; zakaz podpiwniczenia,
  - zabudowa campingowa (domki turystyczne / campingowe) - do 6,0 m, wysokość okapu w przedziale: 2 m – 3,5 m, zakaz podpiwniczenia,
  - zabudowa pozostała – do 9,0 m, wysokość okapu w przedziale 2,5 m– 5,0 m; zakaz podpiwniczenia.
- b) rodzaj dachu:
- dla budynków pensjonatowych i hotelowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat rozmieszczonych symetrycznie, lukarny i facjaty nie mogą zajmować więcej niż 50% długości dachu, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku,
  - dla zabudowy campingowej i pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.
- c) usytuowanie budynków na parceli:
- w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej starorzecza rzeki Pisy (terenu oznaczonego symbolem C.13.WS),
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (granicy opracowania planu) i w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu C.19.KDD1/2,
  - odległość zabudowy od granicy lasu (w tym od terenu oznaczonego symbolem C.15.ZL) winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- d) powierzchnia zabudowy:
- do 20% powierzchni terenu objętego inwestycją, przy czym powierzchnia zabudowy przeznaczona pod budynki magazynowe i gospodarcze nie może stanowić więcej niż 50% łącznej powierzchni zabudowy na terenie objętym inwestycją,
  - powierzchnia sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- f) inne wymagania:
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie ekspozowanych dominant,
  - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
  - domki campingowe należy wykonać według jednego projektu architektonicznego jako budynki drewniane.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
- b) tereny trwałej roślinności (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień,
- c) <sup>1)</sup>
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę powiatową (poza granicą opracowania Planu) i/lub drogę dojazdową o symbolu C.19.KDD1/2,
- b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła: opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
- i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
- c) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe,
- d) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- e) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
- a) część terenu o symbolu C.7.Utp w zakresie wskazanym na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez

- Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i budowli na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (wskazanych na rysunku planu).
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się dokonywanie nowych łączeń i podziałów gruntu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1 ha i minimalnej szerokości frontu działki (od strony drogi o symbolu C.19.KDD1/2) 80 metrów,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, zakończonych placem do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5 m x 13,5 m, planowane drogi należy połączyć z istniejącym układem komunikacyjnym.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

7.

KARTA TERENU NR 13 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb JEŻE	C.8.UTw/ZZ
---	------------	------------

1) NUMER TERENU: – C.8 2) POWIERZCHNIA: 0,54 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTw/ZZ - teren usług turystyki wodnej i krajoznawczej dla obsługi ruchu kajakowego i żeglarskiego / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

obiekty i funkcje towarzyszące przystani wodnej – lokalizacja obiektów poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu).

B) Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, budynków sanitarno – higienicznych, domków campingowych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, urządzeń i magazynów do przechowywania sprzętu wodnego i turystycznego, altan, wiat, urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych, sportowych i innych obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu – lokalizacja powyższych obiektów poza strefą 100-metrową od granic geodezyjnych wód oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczonego na rysunku planu),
- lokalizację maksymalnie jednej wodnej stacji paliw (z maksymalnie dwoma dystrybutorami) na całym terenie Planu; stacja paliw wyłącznie z podziemnymi magazynami paliw o łącznej pojemności do 50 m<sup>3</sup>; lokalizacja stacji paliw jest możliwa na terenie oznaczonym symbolem C.6.UTw,US/ZZ lub na terenie oznaczonym symbolem C.7.UTp lub na terenie oznaczonym symbolem C.8.UTw/ZZ, przy czym magazynowanie paliw dopuszcza się wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; natomiast dopuszcza się lokalizację jednego dystrybutora paliw w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią lub na wodzie – starorzeczu Pisy (na terenie oznaczonym symbolem C.13.WS) w formie konstrukcji pływającej, pod warunkiem, że magazynowanie paliwa będzie odbywało się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a paliwo do dystrybutora będzie przesyłane rurociągiem
- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.

b) w obrębie terenu wyklucza się:

lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość:

- zabudowy campingowej (domki turystyczne / campingowe) - do 6,0 m, wysokość okapu w przedziale: 2 m – 3,5 m, zakaz podpiwniczenia,
- pozostałej zabudowy - do 9,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe); wysokość okapu w przedziale 2,5 m – 4,5 m; zakaz podpiwniczenia.

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

c) usytuowanie budynków na parceli:

- w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej starorzecza rzeki Pisy (terenu oznaczonego symbolem C.13.WS),
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi oznaczonej symbolem C.20.KDD1/2 oraz drogi oznaczonej symbolem C.24.KDW,
- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

d) powierzchnia zabudowy – do 5% powierzchni terenu objętego inwestycją, powierzchnia zabudowy jednego domku campingowego nie może przekraczać 60 m<sup>2</sup>,

e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni terenu objętego inwestycją,

- f) inne wymagania:
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej zabudowy Mazur i nie powodować powstawania w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,
  - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
  - domki campingowe należy wykonać według jednego projektu architektonicznego jako budynki drewniane.
- 5) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
- a) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
  - c) tereny trwałej roślinności oraz grupy drzew i krzewów (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień,
  - d) <sup>13</sup>
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę dojazdową oznaczoną symbolem C.20.KDD1/2 oraz planowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem C.24.KDW,
  - b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła: opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - c) dopuszcza się realizację prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu właściwego pod względem ochrony przeciwpowodziowej posadowienia obiektów budowlanych oraz prac niezbędnych do realizacji funkcji i zabudowy ustalonych w Planie,
  - d) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - e) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - f) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) **USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE,** ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tamowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- a) dopuszcza się dokonywanie nowych łączów geodezyjnych gruntu,
  - b) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
- a) zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki (starorzecza) w odległości mniejszej niż 10 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - c) dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków, obowiązuje zakaz lokalizacji szyldów podświetlanych o zmiennej treści typu LED,
  - d) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

8.

KARTA TERENU NR 14 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb JEŻE	C.9.ZN/ZZ	C.10.ZN/ZZ
		C.11.ZN/ZZ	C.12.ZN/ZZ

1) NUMER TERENU: –	C.9	2) POWIERZCHNIA: 3,64 ha
	C.10	0,24 ha
	C.11	0,29 ha
	C.12	0,46 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**ZN/ZZ - zielen naturalna / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- użytki rolne: łąki i pastwiska,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- kąpielisko lub miejsce wykorzystywane do kąpieli, plaża – od strony starorzecza na terenie o symbolu C.9.ZN/ZZ,
- zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem pod użytkowanie turystyczne i wypoczynkowe: lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stołami, kosze na śmieci, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe itp. oraz inne obiekty małej architektury umożliwiające organizację plenerowych imprez turystycznych i kulturalnych, ciągi piesze.

B) Ustalenia dodatkowe:

- w obrębie terenu dopuszcza się:
  - budowę pomostów od strony starorzecza,
  - poszerzenie starorzecza Pisy i budowę od strony starorzecza urządzeń wodnych obsługujących przystań wodną zlokalizowaną na terenie o symbolu C.6.UTw,US/ZZ;
  - budowę drewnianej wieży widokowej
  - lokalizację tymczasowych (sezonowych) obiektów umożliwiających organizację plenerowych imprez turystycznych i kulturalnych,
  - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały,
  - okresowe ścinanie trzciny.
- w obrębie terenu wyklucza się:
  - przekształcenia rzeźby terenu,
  - lokalizację ciągów komunikacyjnych o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
  - lokalizację nośników reklamowych.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy pomostów od strony starorzecza związanych z kąpieliskiem i plażą oraz budowy od strony starorzecza urządzeń wodnych związanych z funkcją turystyki, dopuszcza się ponadto budowę drewnianej wieży widokowej oraz tymczasowych (sezonowych) rozbieralnych obiektów umożliwiających organizację plenerowych imprez turystycznych i kulturalnych.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- należy zapewnić ogólnodostępny pas wzdłuż granicy geodezyjnej rzeki o szerokości co najmniej 1,5 m,
- zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki i starorzecza w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy,
- tereny trwałej roślinności (wskazane na rysunku planu) – do zachowania i uzupełnień.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej o symbolu C.20.KDD1/2 w oparciu o projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne oznaczone symbolami C.24.KDw i C.25.KDW oraz istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem C.26.KDW,
- wymagania parkingowe: nie ustala się,
- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych: nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu w obrębie działek; nawierzchnie dróg i ciągów komunikacyjnych należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy,
- gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
- pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisa” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- zakaz wtórnych podziałów,
- dopuszcza się scalanie nieruchomości.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zakaz grodzenia nieruchomości od granicy geodezyjnej rzeki Pisy i starorzecza Pisy.

9.

<b>KARTA TERENU NR 15</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.13.WS</b>	<b>C.14.WS</b>
--	-------------------	----------------	----------------

- 1) NUMER TERENU: – C.13 2) POWIERZCHNIA: 2,15 ha  
C.14 1,67 ha

## 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Pisa i starorzecze)

## A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) teren oznaczony symbolem C.14.WS (rzeka Pisa) - droga wodna żeglowna, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego mostu przez rzekę Pisę oraz prace związane z zabezpieczeniem brzegów przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
- b) teren oznaczony symbolem C.13.WS – starorzecze – rewitalizacja koryta i przystosowanie dla celów przystani wodnej: poszerzenie, pogłębienie koryta, budowa basenu jachtowego; pomostów, wyciągów, ramp itp., dopuszcza się budowę mostów i kładek pieszych, przejazdu z przepustem przez teren o symbolu C.13.WS.

## B) Ustalenia dodatkowe:

## a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń wodnych związanych z funkcją turystyki w starorzeczu Pisy (teren oznaczony symbolem C.13.WS),
- lokalizację jednego dystrybutora paliw na wodzie – starorzeczu Pisy (na terenie oznaczonym symbolem C.13.WS) w formie konstrukcji pływającej, pod warunkiem, że magazynowanie paliwa będzie odbywało się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią na terenie oznaczonym symbolem C.6.UTw.US/ZZ lub na terenie oznaczonym symbolem C.7.UTp lub na terenie oznaczonym symbolem C.8.UTw/ZZ, a paliwo do dystrybutora będzie przesyłane rurociągiem
- okresowe ścinanie trzciny,
- lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.4 niniejszej uchwały.

## b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację obiektów energetyki wodnej.

## 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

## 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów rzeki w celu ich przystosowania dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych, z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.

## 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.

## 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) teren (poza odcinkiem rzeki Pisy na południe od istniejącego mostu) położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008.

## 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.

## 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

## 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH – nie ustala się.

10.

<b>KARTA TERENU NR 16</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.15.ZL</b>
--	-------------------	----------------

- 1) NUMER TERENU: – C.15 2) POWIERZCHNIA: – 0,12 ha

## 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

ZL - tereny leśne

## 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie dotyczy.

## 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

## 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – nie dotyczy.

## 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,

- b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

## § 20

### CZĘŚĆ D – obręb BORKI

Ustalenia szczegółowe Planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, niebędących terenami komunikacji samochodowej w części D – obręb Borki są następujące:

1.

<b>KARTA TERENU NR 16</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb BORKI</b>	<b>D.1.UT,US</b>
--	--------------------	------------------

1) NUMER TERENU: – D.1 2) POWIERZCHNIA: – 71,57 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UT, US - terenochłonne usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji**

##### A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) pola golfowe z towarzyszącym zespołem hotelowo – wypoczynkowym;
- b) ośrodek konferencyjno – szkoleniowy, ośrodek sportowy, ośrodek jeździecki itp. terenochłonne usługi turystyki wypoczynkowo - rekreacyjnej oraz towarzyszące usługi związane z pobytem klientów;
- c) teren dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych zapewniających obsługę komunikacyjną dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu.

##### B) Ustalenia dodatkowe:

###### a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- realizację prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu właściwego zagospodarowania terenów dla potrzeb budowy pola golfowego,
- budowę stawów i niewielkich zbiorników wodnych,
- lokalizację obiektów sportowych towarzyszących funkcjom wskazanym w lit. A,
- zalesienie terenu o zwartym areale nie mniejszym niż 5 ha,
- lokalizację budynków gospodarczych, budynków związanych z dozorem, altan, wiat i innych budynków towarzyszących funkcji podstawowej wymienionej w lit. A,
- lokalizację mieszkania lub domu jednorodzinnego dla właściciela oraz mieszkań służbowych dla pracowników przy zachowaniu łącznej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań do 1000 m<sup>2</sup>,
- lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- lokalizację nośników reklamowych.

###### b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację:

- zabudowy zagrodowej i towarzyszących jej budynków inwentarskich, również na lokalizacjach tymczasowych,
- torowisk dla quadów i torowisk motokrosowych.

#### 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

##### a) dopuszczalna wysokość:

- budynków usługowych - do 12,0 m,
- budynków i obiektów sportowych – nie ustala się,
- zabudowy pozostałej – do 9,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

##### b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
- dla budynków i obiektów sportowych – nie ustala się,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny, pokrycie dachu w kolorze ceglastym; dopuszcza się zastosowanie innego materiału tradycyjnego dla regionu.

##### c) usytuowanie budynków na parceli:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 50 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej oznaczonej symbolem D.19.KDGP1/2,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej (mieszkania lub domu jednorodzinnego dla właściciela oraz mieszkań służbowych dla pracowników) w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (terenu oznaczonego symbolem D.19.KDGP1/2),
- nieprzekraczalna linia zabudowy od nowo wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych: 6 m,

- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, odległość ta nie powinna być mniejsza niż 12 m.
  - d) powierzchnia zabudowy: do 4% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu objętego inwestycją.
  - f) inne wymagania:
    - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
    - zaleca się stosowanie tradycyjnych dla regionu, naturalnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno;
    - minimalna powierzchnia terenu, na którym dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu usług turystyki lub/i sportu i rekreacji to 10 ha,
    - każda inwestycja powinna być przeprowadzona jako jedno spójne pod względem architektonicznym i urbanistycznym zamierzenie budowlane, należy w obrębie zespołu zabudowy tzn. ośrodka wypoczynkowego, ośrodka jeździeckiego itp. utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
  - b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
  - c) zaleca się wprowadzenie nasadzeń wielowarstwowej zieleni wzdłuż drogi krajowej nr 63 w celu ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniami i innymi uciążliwościami wynikającymi z ruchu samochodowego,
  - d) na terenie o symbolu D.1.Utt,US znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej (rowy melioracyjne i podziemne urządzenia drenarskie) – realizacja inwestycji powinna uwzględniać sprawne funkcjonowanie wyżej wymienionych urządzeń melioracji szczegółowej na terenie –
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę krajową oznaczoną symbolem D.19.KDGP1/2
  - b) wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – w sposób zorganizowany (do rowów, kanałów lub planowanych zbiorników wodnych), przed odprowadzeniem ścieki należy oczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów prawa,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: kotłownia lokalna opalana biomasą lub pompy ciepła lub inne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) budynki powinny być usytuowane od drogi krajowej (terenu oznaczonego symbolem D.19.KDGP 1/2) w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska i przepisach prawa budowlanego oraz powinny zostać zastosowane środki techniczne zmniejszające wyżej wymienione uciążliwości poniżej dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji ustalonego w przepisach bądź zastosowane środki techniczne zwiększające odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,
  - c) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - d) w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, w miarę możliwości ochronę naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - e) wszelkie przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych możliwe są jedynie w zakresie wymaganym przez realizację inwestycji,
  - f) należy ograniczyć do niezbędnego minimum wycinkę drzew i krzewów, a drzewa nieprzeznaczone do wycinki znajdujące się w pobliżu prowadzonych prac budowlanych zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi; tam gdzie jest to możliwe, należy zachować drzewa w wieku powyżej 40 lat i jak największą ilość krzewów; nie należy usuwać drzew z powodów tzw. sanitarnych, a więc zaniechać wycinki drzew suchych i dziuplastych,
  - g) wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w okresie od 1 sierpnia do 31 marca,
  - h) główne prace ziemne z użyciem sprzętu ciężkiego należy wykonać poza okresem lęgowym w celu ochrony potencjalnych lęgów gatunków,
  - i) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się realizację zabudowy usługowej: 10 ha,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w przypadku tzw. „dróg ślepych” należy je zakończyć placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 13,5 m x 13,5 m, planowane drogi należy połączyć z istniejącym układem komunikacyjnym.





<b>KARTA TERENU NR 19</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<i>obręb BORKI</i>	<b>D.5.ML,MN</b>	<b>D.6.ML,MN</b>
--	--------------------	------------------	------------------

- 1) NUMER TERENU: - D.5 2) POWIERZCHNIA: 5,87 ha  
D.6 0,90 ha

**MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- a) budynki lotniskowe w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- c) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – wyłącznie jako zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej tzn. zabudowie lotniskowej lub zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku lotniskowego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego i jednego budynku garażowego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- e) w obrębie terenu o symbolu D.5.ML,MN dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń sportu i rekreacji na wydzielonej odrębnej działce o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>,
- f) dopuszcza się zagospodarowanie odrębnych działek jako zieleńców, skwerów, placów zabaw i innych form zieleni urządzonej,
- g) teren dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych zapewniających obsługę komunikacyjną dla wydzielonych działek budowlanych.

- lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- w budynku zabudowy letniskowej i w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług osiedlowych, niezakłócające funkcji mieszkaniowej (zgodnie z definicją zawartą w §4 ust.1 pkt 10), a stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku.

- lokalizację obiektów hodowlanych i inwentarskich z zakresu produkcji rolnej,
- lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, tartaków, myjni samochodowych, stacji obsługi i diagnostyki samochodowej, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej i leśnictwowej.

- budynki letniskowe i mieszkalne – do 9,0 m; 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się realizację parterowych wbudowanych garaży,
- budynki sportu i rekreacji – do 9,0 m;
- pozostałe budynki - do 6,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu.

- budynki letniskowe i mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku; wysokość okapu w przedziale 2,8 m - 4,0 m, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facyt,
- pozostałe budynki: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facyt,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

- c) usytuowanie budynków na parceli:
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi symbolami D.20.KDL1/2 i D.22.KDW,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy działek budowlanych z nowo wydzielonymi drogami wewnętrznymi lub innymi ciągami komunikacyjnymi, przy czym lokalizacja minimum 60% szerokości ściany elewacji frontowej budynku letniskowego lub mieszkalnego (od frontu działki) w odległości nie większej niż 2 m od wyżej wymienionej linii zabudowy (nie dotyczy działek przylegających do łuku drogi),
  - odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, odległość ta nie powinna być mniejsza niż 12 m,
  - dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.
  - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy, przylegającą do istniejącej ściany, gdy przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku lub taka decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana równocześnie dla budynków zlokalizowanych przy granicy,
  - lokalizacja zabudowy gospodarczej, gospodarczo-garażowej i garażowej wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
- d) powierzchnia zabudowy:
- do 15% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - minimalna powierzchnia zabudowy budynku letniskowego lub mieszkalnego 60 m<sup>2</sup>.
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.
- f) inne wymagania:
- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego lub mieszkalnego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 10 -18 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 6 m - 13 m,
  - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.
- 5) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**: zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę publiczną o symbolu D.20.KDL1/2 a następnie poprzez drogę wewnętrzną o symbolu D.22.KDW i poprzez planowany układ dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo – jezdnych,
  - b) wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródło ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 13 niniejszej uchwały.
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**:
- a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę letniskową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - c) zasady ochrony zgodnie z § 7.
- 8) **USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE**, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**:
- a) projekt podziału geodezyjnego na działki budowlane wraz z układem komunikacyjnym musi obejmować co najmniej cały teren oznaczony symbolem D.5.ML,MN,
  - b) wymagania dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 25 m (nie dotyczy działek narożnych i przylegających do łuku drogi),
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80° - 100° (nie dotyczy działek narożnych i przylegających do łuku drogi),
  - c) należy zachować jednakową szerokość działek położonych w jednym ciągu wzdłuż drogi z tolerancją 10% (ustalenie to nie dotyczy działek narożnych i przylegających do łuku drogi),
  - d) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń sportu i rekreacji: 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m, ciągów pieszo – jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, ciągów pieszych o szerokości nie mniejszej niż 5 m; w przypadku zastosowania tzw. „dróg ślepych” należy je zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5 m x 13,5 m, planowany układ komunikacyjny należy połączyć z istniejącym układem komunikacyjnym,
  - f) dopuszcza się wydzielanie pod osiedlowe skwery, zieleńce, place zabaw i inne formy zieleni urządzonej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
  - b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

5.

<b>KARTA TERENU NR 20</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb BORKI</b>	<b>D.7.UTp,U</b>
--	--------------------	------------------

1) NUMER TERENU: – D.7 2) POWIERZCHNIA: – 3,14 ha

## 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**UTp,U – teren usług turystyki pobytowej, teren usług innych**

## A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) obiekty hotelarskie typu: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko wraz z usługami związanymi z pobytem klientów oraz dom spokojnej starości;
- b) usługi gastronomii typu zajazd,
- c) ośrodek konferencyjno – szkoleniowy, ośrodek sportowy, ośrodek jeździecki itp. usługi turystyki wypoczynkowo – rekreacyjnej oraz towarzyszące usługi i obiekty związane z pobytem klientów;
- d) zespół hotelowo – wypoczynkowy obsługujący pole golfowe
- e) dopuszcza się dodatkowo jedno mieszkanie dla właściciela w zespole zabudowy usługowej lub jeden jednorodzinny budynek mieszkalny dla właściciela w zespole zabudowy usługowej.

## B) Ustalenia dodatkowe:

## a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garażowych, budynków związanych z dozorem, altan, wiat i innych budynków towarzyszących funkcjom wskazanym w lit. A,
- lokalizację obiektów sportowych towarzyszących funkcjom wskazanym w lit. A,
- lokalizację obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu (w tym oczek wodnych i niewielkich zbiorników wodnych),
- lokalizację nośników reklamowych.

## b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej i towarzyszących jej budynków inwentarskich, również na lokalizacjach tymczasowych.

## 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość:

- budynków usługowych - do 12,0 m,
- budynków i obiektów sportowych – nie ustala się,
- pozostałych budynków – do 9,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynków usługowych - 1,2 m powyżej poziomu terenu, dla budynków mieszkaniowych maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu.

b) rodzaj dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku; wysokość okapu w przedziale 2,8 m – 4,0 m, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
- dla budynków i obiektów sportowych – nie ustala się,
- dla budynków usługowych i pozostałych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka - pokrycie dachu w kolorze ceglastym, dopuszcza się zastosowanie innego materiału tradycyjnego dla regionu,

c) usytuowanie budynków na parceli:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu D.19.KDGP 1/2, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem D.20.KDL 1/2 i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem D.22.KDW,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej - terenu oznaczonego symbolem D.19.KDGP1/2,
- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

d) powierzchnia zabudowy: do 10% powierzchni terenu objętego inwestycją.e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.f) inne wymagania:

- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
- w zespole zabudowy usługowej w obrębie jednej działki lub terenu objętego inwestycją należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).

## 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
  - b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
  - c) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>, oznaczonym symbolem E w obrębie terenu o symbolu D.7.UTp,U,
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę oznaczoną symbolem D.20.KDL1/2 oraz o drogę wewnętrzną o symbolu D.22.KDW,
  - b) wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: dla obiektów usługowych - kotłownia lokalna opalana biomasą lub pompy ciepła, lub indywidualne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
- a) budynki powinny być usytuowane od drogi krajowej (terenu oznaczonego symbolem D.19.KDGP 1/2) w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska i przepisach prawa budowlanego lub zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach bądź zastosowanie środków technicznych zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,
  - b) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - c) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) **USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE,** ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**  
minimalna powierzchnia działki budowlanej, na której dopuszcza się lokalizację inwestycji: 0,5 ha.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
  - b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

6.

<b>KARTA TERENU NR 21</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb BORKI</b>	<b>D.8.UTp,MN</b>
--	--------------------	-------------------

1) NUMER TERENU: – D.8 2) POWIERZCHNIA: – 3,17 ha

3) **PRZEZNACZENIE TERENU:**

**UTp – teren usług turystyki pobytowej,**

**MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

A) **Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- a) usługi turystyki wypoczynkowo - rekreacyjnej oraz towarzyszące usługi i obiekty związane z pobytem klientów, w tym stajnia koni, pensjonat, dom wypoczynkowy itp.
- b) wolno stojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkalno – usługowa (usługi z zakresu usług turystyki oraz z zakresu usług osiedlowych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócające funkcji mieszkaniowej (zgodnie z definicją zawartą w §4 ust.1 pkt 10), nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a funkcją usługową w budynku,
- c) każda z wyżej wymienionych funkcji może występować samodzielnie na działce budowlanej,
- d) na jednej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy oraz inna zabudowa towarzysząca,
- e) nie ustala się ilości budynków usługowych na działce budowlanej.

B) **Ustalenia dodatkowe:**

a) **w obrębie terenu dopuszcza się:**

- lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garażowych, budynków związanych z dozorem, altan, wiat i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, mieszkalno - usługowej oraz innych budynków towarzyszących funkcjom turystyki oraz stadninie koni,
- lokalizację obiektów sportowych towarzyszących funkcjom turystyki,

- lokalizację obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu (w tym oczek wodnych i niewielkich zbiorników wodnych),
- rozbudowę, dobudowę, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w niniejszej karcie terenu,
- lokalizację nośników reklamowych.

b) w obrębie terenu wyklucza się:

- lokalizację obiektów hodowlanych i inwentarskich z zakresu produkcji rolnej, z wyłączeniem stajni,
- lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, tartaków, myjni samochodowych, stacji obsługi i diagnostyki samochodowej, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość:

- budynków usługowych - do 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się realizację parterowych wbudowanych garaży,
- budynków pozostałych – do 10,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynków usługowych - 1,2 m powyżej poziomu terenu, dla budynków mieszkaniowych i mieszkalno - usługowych maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu.

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38°- 45°, kierunek kalenicy – nie ustala się, wysokość okapu w przedziale 2,8 m - 4,0 m, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i falcjat,
- dla budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i budynku stajni dopuszcza się dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°- 45°, wysokość okapu w przedziale 2,5 m - 5,0 m,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

c) usytuowanie budynków na parceli:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem D.21.KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z terenem o symbolu D.5.ML,MN – zgodnie z rysunkiem planu,
- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, odległość ta nie powinna być mniejsza niż 12 m, przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu,
- dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy, przylegającą do istniejącej ściany, gdy przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku lub taka decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana równocześnie dla budynków zlokalizowanych przy granicy,
- lokalizacja budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.

d) powierzchnia zabudowy:

- do 20% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 60 m<sup>2</sup>.

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją.

f) inne wymagania:

- szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego w przedziale 10 m – 20 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego w przedziale 8 m – 40 m,
- szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków – nie ustala się,
- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
- w zespołach zabudowy usługowej w obrębie jednej działki lub terenu objętego inwestycją należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
- b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- c) w obrębie terenu oznaczonego symbolem D.8.UTp,MN ustala się lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia oznaczona symbolem K-2),
- d) usytuowanie stajni i płyty gnojowej powinno uwzględniać przeważające kierunki wiatrów, tak żeby przez jak najdłuższą część roku znajdowały się one po stronie zewnętrznej względem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tzn. względem terenu o symbolu D.10.MN i terenu o symbolu D.5.ML,MN,
- e) należy wprowadzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej na granicy z terenem oznaczonym symbolem D.5.ML,MN – zgodnie z rysunkiem planu.

- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę publiczną o symbolu D.20.KDL1/2 poprzez drogę wewnętrzną o symbolu D.21.KDW,
  - wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
  - zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
  - gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
  - pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - należy zachować odkryte istniejące rowy i kanały melioracyjne,
  - pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się realizację zabudowy usługowej: 0,3 ha,
  - wymagania dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.
  - dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m lub ciągu pieszo – jezdni o szerokości nie mniejszej niż 8 m; w przypadku zastosowania tzw. „dróg ślepych” należy je zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5 m x 13,5 m, planowany układ komunikacyjny należy połączyć z istniejącym układem komunikacyjnym.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,7 m,
  - pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

7.

<b>KARTA TERENU NR 22</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb BORKI	D.9,U,MN
--	-------------	----------

1) NUMER TERENU: – D.9 2) POWIERZCHNIA: – 0,66 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

U – teren usług innych,

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- usługi gastronomii i handlu, rzemiosła usługowego, kultury oraz inne z zakresu obsługi turystyki (pensjonat, zajazd itp.), powierzchnia sprzedaży w budynku do 200 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej dopuszcza się wydzielenie jednego mieszkania dla właściciela,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,
- na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego i jednego budynku garażowego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- każda z wyżej wymienionych funkcji może występować samodzielnie na działce budowlanej,
- realizacja wyżej wymienionej zabudowy usługowej i mieszkaniowej możliwa po likwidacji istniejącej ubojni.

B) Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- w budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług osiedlowych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej (zgodnie z definicją zawartą w §4 ust.1 pkt 10), o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wolno stojących budynków garażowych, budynków związanych z dozorem, altan, wiat i innych budynków towarzyszących funkcjom wskazanym w lit. A ppkt a) i b),
- lokalizację nośników reklamowych.

b) w obrębie terenu wyklucza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej i towarzyszących jej budynków inwentarskich,
- lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, tartaków, myjni samochodowych, stacji obsługi i diagnostyki samochodowej, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

#### 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

##### a) dopuszczalna wysokość:

- budynków usługowych - do 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- budynków mieszkalnych - do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się realizację parterowych wbudowanych garaży,
- pozostałych budynków – do 6 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu.

##### b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38°- 45°, wysokość okapu w przedziale 2,8 m – 4,0 m, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
- dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy,
- pokrycie dachu (nie dotyczy zabudowy istniejącej): dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

##### c) usytuowanie budynków na parceli:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu D.20.KDL 1/2,
- odległość zabudowy od granicy lasu winna spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy, przylegającą do istniejącej ściany, gdy przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku lub taka decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana równocześnie dla budynków zlokalizowanych przy granicy,
- lokalizacja budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.

##### d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy usługowej do 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej do 20% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 60 m<sup>2</sup>.

##### e) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy usługowej minimum 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją.

##### f) inne wymagania:

- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo - usługowego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 10 m - 18 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 6 m -13 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – nie ustala się,
- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
- w zespołach zabudowy usługowej w obrębie jednej działki lub terenu objętego inwestycją należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).

#### 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
- b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- c) \*

#### 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę oznaczoną symbolem D.20.KDL1/2,
- b) wymagania parkingowe: określone w § 13 ust.6 niniejszej uchwały,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu w obrębie działek;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
- i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.

#### 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

- b) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- c) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
- b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

8.

KARTA TERENU NR 23 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb BORKI	D.10.MN
---	-------------	---------

1) NUMER TERENU: – D.10 2) POWIERZCHNIA: 1,00 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – wyłącznie jako zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej czyli zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego i jednego budynku garażowego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.

B) Ustalenia dodatkowe:

- a) w obrębie terenu dopuszcza się:
- w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług osiedlowych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej (zgodnie z definicją zawartą w §4 ust.1 pkt 10 niniejszej uchwały), o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - usługi wyłącznie z funkcją mieszkaniową (jako funkcja wbudowana),
  - rozbudowę, dobudowę, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w niniejszej karcie terenu,
  - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
  - lokalizację nośników reklamowych.
- b) w obrębie terenu wyklucza się:
- lokalizację obiektów hodowlanych i inwentarskich z zakresu produkcji rolnej,
  - lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, tartaków, myjni samochodowych, stacji obsługi i diagnostyki samochodowej, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) dopuszczalna wysokość:
- budynki mieszkalne – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się realizację parterowych wbudowanych garaży,
  - budynki pozostałe - do 6,0 m,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych i gospodarczych, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu.
- b) rodzaj dachu:
- budynki mieszkalne: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku; wysokość okapu w przedziale 2,8 m - 4,0 m, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
  - budynki pozostałe: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 38° - 45°, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglasy.
- c) usytuowanie budynków na parceli:
- nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z drogą o symbolu D.21.KDW zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z drogą o symbolu D.20.KDL1/2 w odległości 12 m,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejącej zabudowy,



- dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.
  - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy, przylegającą do istniejącej ściany, gdy przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku lub taka decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana równocześnie dla budynków zlokalizowanych przy granicy.
  - lokalizacja budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
- d) powierzchnia zabudowy:
- do 20% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 60 m<sup>2</sup>.
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją.
- f) inne wymagania:
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 10 m - 18 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 6 m -13 m,
  - elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki w kolorach kremowym, beżowym i żółtym o niskim nasyceniu barw, ściany drewniane, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia miejsc postojowych i dróg dojazdowych do poszczególnych budynków,
- b) przez teren o symbolu D.10.MN przebiega napowietrzna linia energetyczna SN 15 kV, po likwidacji napowietrznej linii 15 kV lub jej skablowaniu wyznaczona strefa uciążliwości przestaje obowiązywać.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna: w oparciu o drogę publiczną o symbolu D.20.KDL1/2 oraz poprzez drogę wewnętrzną o symbolu D.21.KDW,
- b) wymagania parkingowe: zostały określone w § 13 ust. 6 niniejszej uchwały,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: z dachów budynków - do gruntu w obrębie działek,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- g) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła opalane biomasą, ogrzewanie elektryczne lub pompy ciepła lub inne nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, wyklucza się stosowanie węgla do wytwarzania ciepła,
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami ogólnymi,
- i) pozostałe warunki określono w § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) należy zachować odkryte istniejące rowy i kanały odprowadzające wody,
- c) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie ustala się.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) Wymagania dla działek budowlanych:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 25 m (nie dotyczy działek narożnych),
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°,
- b) dopuszcza się wydzielenie działki niespełniającej powyższych wymagań w celu powiększenia terenu oznaczonego symbolem D.8.UTp,MN.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m - 1,7 m,
- b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

9.

KARTA TERENU NR 24 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb BORKI	D.12.ZN/ZZ
---	-------------	------------

1) NUMER TERENU: – D.12 2) POWIERZCHNIA: 33,01 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

**ZN/ZZ – zieleń naturalna / obszar szczególnego zagrożenia powodzią**

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- a) użytki rolne: łąki i pastwiska,
- b) zadrzewienia i zakrzaczenia,

- c) funkcje związane z turystyką wodną i krajoznawczą: punkt postojowy dla obsługi ruchu kajakowego, miejsce rozpoczęcia i/lub zakończenia spływu, tzn. slipowanie kajaków, niewielkich łodzi oraz załadunek jednostek pływających na samochody, dopuszczalne wyposażenie:
- miejsce do cumowania kajaków,
  - wyznaczone miejsca do rekreacji i wypoczynku.
- B) Ustalenia dodatkowe:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) w obrębie terenu dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu: deszczochrony, wiaty, ławki ze stolami, kosze na śmieci itp. – usytuowane poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, który został wskazany na rysunku planu,
    - poszerzenie kanału Pisowoda (terenu o symbolu D.14.WS) w celu przystosowania kanału dla obsługi ruchu kajakowego,
    - lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust.3 niniejszej uchwały.
  - c) w obrębie terenu wyklucza się:
    - lokalizację ciągów komunikacyjnych o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
    - lokalizację nośników reklamowych.
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz zabudowy.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) zakaz grodzenia nieruchomości od strony granic geodezyjnych rzeki Pisy i kanału Pisowoda oznaczonego symbolem D.14.WS,
  - b) należy zapewnić ogólnodostępny pas terenu wzdłuż granic geodezyjnych rzeki i kanału o szerokości co najmniej 1,5 m,
  - c) zastosowanie głównie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów kanału Pisowody i rzeki z uwzględnieniem zmiennego poziomu wód rzeki Pisy.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę krajową oznaczoną symbolem D.19.KDGP1/2
  - b) wymagania parkingowe: nie dotyczy,
  - c) obowiązują ustalenia § 14 niniejszej uchwały.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - b) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) zachowanie istniejących terenów podmokłych oraz terenów sukcesji zbiorowisk roślinnych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi - zarośli olszowo-wierzbowych,
  - d) należy ograniczyć do niezbędnego minimum wycinkę drzew i krzewów, należy zachować drzewa w wieku powyżej 40 lat i jak największą ilość krzewów; nie należy usuwać drzew z powodów tzw. sanitarnych, a więc zaniechać wycinki drzew suchych i dziuplastych,
  - e) wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w okresie od 1 sierpnia do 31 marca,
  - f) zaleca się wprowadzenie nasadzeń wielowarstwowej zieleni w pasie terenu o szerokości minimum 30 m wzdłuż drogi krajowej nr 63 w celu ochrony biotopów bociana czarnego, żurawia i derkacza przed uciążliwościami ruchu samochodowego,
  - g) pozostałe zasady ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: część terenu o symbolu D.12.ZN/ZZ znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,7 m,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - c) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust.3 niniejszej uchwały.

10.

KARTA TERENU NR 25 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb BORKI	D.13.WS
---	-------------	---------

1) NUMER TERENU: – D.13 2) POWIERZCHNIA: – 1,87 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Pisz)

A) Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:





- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) mała architektura: dopuszcza się
  - b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji;
  - d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
  - e) zieleni: dopuszcza się.
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) teren został włączony w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - b) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – nie ustala się.
- 8) \*

2.

KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 2 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb POGOBIE ŚREDNIE	B.4.KDL1/2
	obręb JEŻE	C.17.KDL1/2
		C.18.KDL1/2

- |                    |      |                            |
|--------------------|------|----------------------------|
| 1) NUMER TERENU: – | B.4  | 2) POWIERZCHNIA: – 0,21 ha |
|                    | C.17 | 0,38 ha                    |
|                    | C.18 | 0,65 ha                    |

- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:  
KDL - teren drogi publicznej lokalnej (z mostem przez rzekę Pisę)
- 4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - drogi oznaczonej symbolem B.4.KDL 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi oznaczonej symbolami C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2 – minimum 15 m, w przewężeniach dopuszcza się mniejszą szerokość - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; szerokość jezdni minimum 6 m,
  - c) minimalne wyposażenie:
    - dla drogi oznaczonej symbolem B.4.KDL 1/2: oświetlenie,
    - dla drogi oznaczonej symbolami C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2: oświetlenie, jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,0 m, ścieżka rowerowa, trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego (np. zróżnicować kolor lub rodzaj nawierzchni) oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ciągu,
  - d) dostępność do terenów przyległych: dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów do indywidualnych posesji bez ograniczeń,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2 w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych komunikacji miejskiej,
  - f) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych,
  - g) nie dopuszcza się parkowania przykrawężnikowego.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) mała architektura: dopuszcza się,
  - b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
  - c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji;
  - d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
  - e) zieleni: dopuszcza się,
  - f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9 ust.2 niniejszej uchwały.
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) teren oznaczony symbolem B.4.KDL1/2 położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
  - b) tereny oznaczone symbolami B.4.KDL1/2, C.17.KDL 1/2 i C.18.KDL 1/2 zostały włączone w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
  - c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – nie ustala się.
- 8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3.

<b>KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 3</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb Borki</b>	<b>D.20.KDL1/2</b>
---	--------------------	--------------------

1) NUMER TERENU: – D.20 2) POWIERZCHNIA: 1,35 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDL - teren drogi publicznej lokalnej

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 15 m, (poszerzenie w kierunku południowym – poza obszarem Planu – na terenie działki nr 1/23 oraz w granicach opracowania Planu – na terenie działki nr 1/29),
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; szerokość jezdni minimum 6 m,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,0 m,
- d) dostępność do terenów przyległych: dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów do indywidualnych posesji bez ograniczeń,
- e) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych komunikacji miejskiej,
- f) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych,
- g) nie dopuszcza się parkowania przykrawężnikowego.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
- c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji;
- d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
- e) zieleni: dopuszcza się,
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9 ust.2 niniejszej uchwały.

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – nie ustala się.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4.

<b>KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 4</b> do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	<b>obręb JEŻE</b>	<b>C.19.KDD1/2</b>
		<b>C.20.KDD1/2</b>

1) NUMER TERENU: – C.19 2) POWIERZCHNIA: 0,12 ha  
C.20 0,07 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDD - teren drogi publicznej dojazdowej

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie istniejącego pasa drogi do szerokości minimum 12 m (w części poszerzenie poza granicami Planu),
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; szerokość jezdni minimum 5 m, lub przekrój drogi bez wydzielonych odrębnie jezdni i chodnika,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,
- d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- e) dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe i lokalizację zatok postojowych w pasie drogowym.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
- c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji;
- d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
- e) zieleni: dopuszcza się,
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9 ust.2 niniejszej uchwały.

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) tereny zostały włączone w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
- c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – nie ustala się.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5.

KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 5 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy	obręb JEŻE	C.21.KDW	C.22.KDW
		C.23.KDW	C.24.KDW
		C.25.KDW	C.26.KDW
	obręb BORKI	D.21.KDW	D.22.KDW

1) NUMER TERENU: –	C.21	2) POWIERZCHNIA: – 0,16 ha
	C.22	0,11 ha
	C.23	0,09 ha
	C.24	0,16 ha
	C.25	0,21 ha
	C.26	0,32 ha
	D.21	0,14 ha
	D.22	0,42 ha

## 3) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDW - teren drogi wewnętrznej (o symbolach C.21.KDW, C.23.KDW, C.26.KDW – drogi istniejące, o symbolach C.22.KDW, C.24.KDW, C.25.KDW, D.22.KDW – drogi projektowane, o symbolu D.21.KDW – droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana).

## 4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

## a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- dróg oznaczonych symbolami C.21.KDW, C.22.KDW i C.26.KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dróg oznaczonych symbolami C.23.KDW i D.22.KDW – minimum 10 m, zakończenie drogi o symbolu D.22.KDW placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m,
- drogi oznaczonej symbolami C.24.KDW i C.25.KDW – minimum 8 m, przejście przez starorzecze Pisy wymaga budowy mostu lub przejazdu z przepustem,
- drogi oznaczonej symbolem D.21.KDW – minimum 8 m, zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

## b) przekrój – jedna jezdnia lub przekrój drogi bez wydzielonych odrębnie jezdni i chodnika,

## c) minimalne wyposażenie: nie ustala się,

## d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

## e) dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe, lokalizację zatok postojowych i ścieżki rowerowej w pasie drogowym, z wyłączeniem dróg oznaczonych symbolami C.25.KDW i C.26.KDW, dla których nie dopuszcza się lokalizacji zatok postojowych oraz parkowania przykrawężnikowego.

## 5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
- c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji,
- d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
- e) zieleni: dopuszcza się.
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9 ust.2 niniejszej uchwały.

## 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) tereny oznaczone symbolami C.21.KDW, C.24.KDW, C.25.KDW i C.26.KDW położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich,
- b) tereny oznaczone symbolami C.21.KDW, C.22.KDW, C.23.KDW, C.24.KDW, C.25.KDW i C.26.KDW zostały włączone w struktury europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000 (Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000), w Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” – kod obszaru PLB 280008,
- c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) należy zachować odkryte istniejące rowy i kanały odprowadzające wody oraz zapewnić dojazd dla obsługi technicznej rowów i kanałów melioracyjnych.

## 7) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH: tereny oznaczone symbolami C.21.KDW, C.23.KDW, C.24.KDW, C.25.KDW i C.26.KDW znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Pisz. Obszary zagrożenia powodziowego – rzeka Pisz” wykonanym przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie we wrześniu 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – zagospodarowanie terenu regulowane przepisami odrębnymi.

## 8) INNE ZAPISY:

## a)

- b) ustala się w obrębie terenu o symbolu C.22.KDW lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia oznaczona symbolem K),
- c) ustala się w obrębie terenu o symbolu D.22.KDW lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia oznaczona symbolem K-1),

#### ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

##### § 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

##### § 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

*Przewodnicząca Rady*

*Lilla Bednarek*

\*Wersja z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr PN.4131.277.13 z dnia 22 maja 2013 r.

<sup>1)</sup> Uchylony w całości na podstawie w/w Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Warmińsko – Mazurskiego



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXVIII/358/13  
Rady Miejskiej w Piszu  
z dnia 12 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG** zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy w dniach od 30 sierpnia 2012 r. do 19 września 2012 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 4 października 2012 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Przewodnicząca Rady*

*Lilla Bednarek*

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVIII/358/13  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 12 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Pisy.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726; z 2011 r. Nr 185 poz. 1092, Nr 201 poz. 1183, Nr 234 poz. 1386, Nr 240 poz. 1429, Nr 291 poz. 1707, z 2012 r. poz. 1456, 1530 i 1548) Rada Miejska w Pisz rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w Planie obejmują:
  - a) budowę dróg gminnych oraz ich oświetlenie na terenach oznaczonych symbolami:
    - C.19.KDD1/2 i C.20.KDD1/2 - drogi klasy dojazdowej o łącznej długości 306 mb, budowa jezdni o dwóch pasach ruchu, o szerokości jezdni minimum 5 m lub przekrój drogi bez wydzielonych odrębnie jezdni i chodnika,
    - D.20.KDL1/2 - droga klasy lokalnej o długości około 756 mb, budowa jezdni o dwóch pasach ruchu, o szerokości jezdni minimum 6 m, budowa co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości minimum 2 m,
  - b) budowę ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m o łącznej długości 723 mb wraz z przejściem przez starorzecze Pisy w formie mostu lub przejazdu (nasypu) z przepustem oraz oświetlenie tych dróg na terenach oznaczonych symbolami C.24.KDW i C.25.KDW,
  - c) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych w pasach drogowych dróg publicznych,
  - d) budowę kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych dróg publicznych wraz z urządzeniami kanalizacyjnymi.
3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

**§ 2**

Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń Planu.

**§ 3**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, ujętych w Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80 poz.526 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwy zadań inwestycyjnych i źródła ich finansowania w okresie wieloletnim) ustalane są przez Radę Miejską w Pisz w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części budżet Gminy Pisz, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej itp.), porozumienia publiczno – prywatne,
- 3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłaty adiacenckie i opłaty planistyczne.

Przewodnicząca Rady

Lilla Bednarek