

Uchwała Nr  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaśkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2012r., poz. 647, 951 i 1445, z 2013r. poz. 21 i 405) w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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) i Uchwałą Nr XLIX/586/06 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaśkowo oraz na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 i 645) oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaśkowo obejmujący obszar o powierzchni około 62 ha, zwany dalej „planem”.
2. Granice planu określa Uchwała Nr XLIX/586/06 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jaśkowo.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2**

**Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:**

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna jest to linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku. Linia ta nie obowiązuje przy lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) adaptacja zabudowy – dopuszczenie wykonania wszelkich robót budowlanych na istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektach budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) teren – oznacza obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie, symbol literowy, numer porządkowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub funkcjonuje zamiennie;
- 5) kierunek kalenicy – należy przez to rozumieć położenie kalenicy głównej bryły budynku w stosunku do drogi;
- 6) dachy symetryczne – są to dachy, których główne połacie mają ten sam spadek;
- 7) dachy dwuspadowe – dachy o dwóch połaciach dla każdej bryły budynku – nie wykluczają urozmaiconego rzutu budynku oraz stosowania naczółków;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – jest to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki;
- 9) wysokość budynku – jest to wysokość określona w metrach, mierzona od poziomu terenu w najwyższym punkcie przylegającym bezpośrednio od obrysu budynku do kalenicy budynku;
- 10) zabudowa pensjonatowa – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z usługami turystycznymi, o parametrach określonych w ustaleniach planu;

- 11) liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granicę opracowania planu, przedstawione na rysunku wzdłuż linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenie biegnące po tych liniach;
- 12) przebieg linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 13) linie zabudowy należy określać zgodnie z wymiarami podanymi w treści oraz na rysunku planu; w przypadku linii niezwymerowanych, ich położenie należy określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 14) do pojęć i określeń użytych w ustaleniach planu, a niezdefiniowanych powyżej, mają zastosowanie przepisy odrębne.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§3**

##### **1. Ustala się przeznaczenia terenów:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej oznaczony symbolem RM,UT;
- 3) teren gospodarstwa leśnego, oznaczony symbolem RU;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, oznaczony symbolem MN,UT;
- 5) teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną, oznaczony symbolem WS,Z;
- 6) teren urządzeń telekomunikacyjnych, z zielenią naturalną, oznaczony symbolem T,Z;
- 7) teren zabytkowego cmentarza grzebalnego, oznaczony symbolem ZC;
- 8) teren lasów, oznaczony symbolem ZL;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem Z;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDX.

##### **2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza.

##### **3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:**

- 1) granica Rezerwatu Przyrody Jeziora Nidzkiego;
- 2) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
- 3) strefa ograniczenia zainwestowania w odległości 100,0 m od zbiornika wodnego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
- 4) strefa uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyznaczona w odległości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

#### **§4**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych zlokalizowanych z budynkiem mieszkalnym, wolno stojących lub bliźniaczych zlokalizowanych na granicy dwóch działek przyległych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Na wszystkich terenach przewidzianych pod zainwestowanie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowlane w czasie realizacji inwestycji.
3. Na całym obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących realizacji celów publicznych związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Określa się następujące zasady lokalizacji reklam:
  - 1) reklamy wyłącznie w formie tablic o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3 m<sup>2</sup>;
  - 2) reklamy umieszczać na budynkach lub ogrodzeniach;
  - 3) zakazuje się lokalizacji reklam na wolno stojących konstrukcjach wsporczych;
  - 4) zakazuje się lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, terenów lasów, terenów użytków rolnych, terenów zieleni urządzonej.

## **§5**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Na obszarze objętym planem występują tereny chronione na podstawie przepisów ustawowych dotyczących ochrony przyrody:
  - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
  - 2) Obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Piska”.
2. Obszar opracowania planu sąsiaduje z Rezerwatem Przyrody Jeziora Nidzkiego.
3. Przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 i 2 określono w ustaleniach szczegółowych.
4. Wszelka gospodarka wodami komunalnymi i gospodarczymi powinna być oparta o szczelne systemy bez możliwości zrzutu wód do jeziora i urządzeń melioracyjnych.
5. Zgodnie z przepisami ustawowymi dotyczącymi ochrony środowiska, stanowiącymi o dopuszczalnych normach hałasu w środowisku:
  - 1) tereny oznaczone w planie symbolami: MN; MN,UT zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) tereny oznaczone w planie symbolem RM,UT zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.
6. Zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem WS,Z.
7. Na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć należących do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach ustawowych dotyczących ochrony środowiska.
8. Zakaz z ust. 7 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich i innymi przepisami odrębnymi.
9. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

## **§6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na terenie objętym planem znajduje się zabytkowy cmentarz grzebalny wpisany do ewidencji zabytków województwa warmińsko – mazurskiego oraz do gminnej ewidencji zabytków.
2. Wyznacza się strefę ochronną zabytkowego cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Przy realizacji inwestycji w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza obowiązują zasady postępowania zgodne z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych na etapie realizacji ustaleń planu istnieje obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.
5. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

## **§7**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny oznaczone symbolami: ZP, KDL i KDD.

2. Zasady zagospodarowania, na terenach wymienionych w ust. 1, określone są w ustaleniach szczegółowych planu.

### **§8**

**Parametry i wskaźniki kształtowania budynków oraz zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych. Określone parametry i wskaźniki obowiązują dla wszelkich robót budowlanych prowadzonych na terenie objętym planem.**

### **§9**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1. Na obszarze planu, na terenach oznaczonych symbolem ZL, występują tereny leśne, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze.
3. Na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
4. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **§10**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:**

1. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości;
2. W przypadku podjęcia procedury podziału nieruchomości, obowiązują parametry działek określone w ustępach 3-8.
3. W przypadku nowych podziałów ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN – 1000 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - 2) dla zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej oznaczonej symbolem RM,UT – 3000 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, oznaczonej symbolem MN,UT – 2000 m<sup>2</sup>;
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działek:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN– 22,0 m; chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - 2) dla zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, oznaczonej symbolem RM,UT – 50,0 m; chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej, oznaczonej symbolem MN,UT – 25,0 m.
5. Minimalna powierzchnia działki wydzielanej na terenach o symbolach: Z i WS,Z– 3000 m<sup>2</sup>.
6. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych - od 80° do 110°, z wyłączeniem działek narożnych.
7. Podziały terenów rolnych, leśnych, gruntów pod wodami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu, na poprawę warunków zagospodarowania lub na wydzielenie lub poszerzenie drogi.
9. Ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym terenów oznaczonych symbolem T,Z, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się zabudowę działek budowlanych niespełniających parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych jeżeli zostały one wydzielone przed wejściem w życie planu.

### **§11**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie komunikacji ustala się:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu objętego planem z drogi gminnej Jaśkowo-Wiertel, oraz dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) zasady modernizacji i rozbudowy dróg oraz ich parametry zawarte są w ustaleniach szczegółowych;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia we wsi Wiartel;
  - 2) rezerwuje się teren pod sieć wodociągową w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9;
  - 3) dopuszcza się budowę studni w miejscach, gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej.
3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków z nowo powstałej zabudowy, siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Jagodnem;
  - 2) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szamb przy nowej zabudowie;
  - 3) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacyjną w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9.
4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
  - 1) wody deszczowe spływające z terenów zainwestowania zagospodarowywać w granicach poszczególnych działek, a w przypadku terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej ująć w system kanalizacji deszczowej;
  - 2) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacji deszczowej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
  - 1) przez teren zainwestowania przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
  - 2) na rysunku planu oznacza się informacyjną strefę uciążliwości linii 15kV o szerokości 15,0 m (7,5 m od osi linii), w której wszelkie zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym;
  - 3) po likwidacji lub przebudowie linii elektroenergetycznej 15kV na podziemną, ustala się likwidację strefy uciążliwości;
  - 4) zasilanie w energię elektryczną terenów zabudowy sieciami kablowymi nN i sN;
  - 5) teren pod projektowaną sieć kablową rezerwuje się w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem;
  - 2) teren pod projektowaną sieć gazową rezerwuje się w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9;
  - 3) do czasu wybudowania sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) sieci telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne;
  - 2) tereny pod sieć telekomunikacyjną rezerwuje się w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych w ciągach pieszo-jezdnych oraz na zasadach określonych w ust. 9.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) stosować paliwa niskoemisyjne (gaz, olej opałowy, drewno itp.);
  - 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł ciepła (kolektory słoneczne, pompy ciepła).
9. W uzasadnionych uwarunkowaniach terenowymi przypadkach, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach zieleni oraz na terenach zabudowy w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi pasów drogowych a liniami zabudowy w obrębie działek.

## **§12**

**Sposoby i terminy tymczasowego użytkowania terenów** – do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

## **§13**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o symbolach: MN, MN,UT, RM,UT, RU, T,Z – w wysokości 25%; o symbolach: KDW, KDX, ZL, Z – w wysokości 15%; o symbolach : WS,Z, ZC, ZP, KDL, KDD – w wysokości 0,1%.

## **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

### **§ 14**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**

## **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN.**

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;
  - 2) dla budynków mieszkalnych adaptowanych i nowych, obowiązują parametry:
    - a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0m,
    - b) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
    - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
    - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, mierzony po obrysie budynku,
    - e) kierunek kalenicy głównej równoległy lub prostopadły do dróg, z których działki mają dojazd. Nie ustala się kierunku kalenicy dla działek usytuowanych w stosunku do drogi pod kątem mniejszym niż 80° oraz dla terenu o symbolu 8MN;
  - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych, adaptowanych i nowych, obowiązują parametry:
    - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
    - c) lokalizacja budynków wolno stojących i bliźniaczych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy istniejących wydzieliń);
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej: nie mniejsza niż 22,0 m (nie dotyczy działek narożnych oraz istniejących wydzieliń);
  - 3) dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>, wydzielonych przed wejściem w życie planu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,15 do 0,25;
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
  - 4) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>:
    - a) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni działki,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
  - 5) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych;
  - 6) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych, takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
  - 7) linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg – od 5,0 m do 10,0 m, jak na rysunku planu;
  - 8) na terenach o symbolach 6MN, 7MN, 8MN, 11MN obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;
  - 9) dostępność komunikacyjna działek - z dróg publicznych i wewnętrznych, jak na rysunku planu;
  - 10) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
  - 11) przez tereny o symbolach 6MN i 7MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; do czasu jej przebudowy lub likwidacji obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 pkt 2.

## **§ 15**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20MN,UT, 21MN,UT, 22MN,UT, 23MN,UT.**

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych obowiązują parametry:
    - a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0 m,

- b) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
  - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
  - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, mierzony po obrysie budynku,
  - e) kierunek kalenicy budynków na terenie o symbolu 20MN,UT - równoległy do drogi o symbolu 01KDL, na terenach o symbolach 21MN,UT i 22 MN,UT - równoległy do drogi o symbolu 012KDW; na terenie o symbolu 23MN,UT – równoległy do drogi o symbolu 02KDD
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych obowiązują parametry:
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
  - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
  - c) lokalizacja budynków wolno stojących i bliźniaczych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia działki budowlanej: nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy istniejących wydzieleni);
  - 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych na terenie o symbolu 22MN,UT;
  - 3) szerokość frontu działki budowlanej: nie mniejsza niż 25,0 m (nie dotyczy istniejących wydzieleni);
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,1 do 0,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 65% powierzchni działki;
  - 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych - murowanych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych;
  - 7) dopuszcza się ogrodzenia od strony drogi publicznej, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych, takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01KDL i 6,0 m od dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz od pozostałych terenów jak na rysunku planu;
  - 9) na terenach o symbolach 22MN,UT i 23MN,UT obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;
  - 10) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, jak na rysunku planu;
  - 11) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek w ilości: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy oraz 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.
  - 12) przez teren o symbolu 20 MN,UT przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; do czasu jej przebudowy lub likwidacji obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 pkt 2.

## § 16

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24RM,UT, 25RM,UT, 26RM,UT.**

- 1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy pensjonatowej.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz budynków pensjonatowych obowiązują parametry:
    - a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 10,0 m,
    - b) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
    - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
    - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, mierzony po obrysie budynku,
    - e) kierunku kalenicy nie ustala się;

- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych, adaptowanych i nowych, obowiązują parametry:
  - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
  - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
  - c) lokalizacja budynków wyłącznie na zapleczu działki budowlanej;
- 4) dla budynków inwentarskich, adaptowanych i nowych obowiązują parametry:
  - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 15° do 35°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,2 do 0,3;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
  - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych - murowanych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych;
  - 4) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych, takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
  - 5) w zagrodach zlokalizowanych poza zwartą zabudową mieszkaniową dopuszcza się tymczasowo indywidualne ujęcia wody oraz indywidualne odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 6) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, jak na rysunku planu;
  - 7) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek w ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy oraz 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

#### **§ 17**

##### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 27RU.**

1. Przeznaczenie – teren gospodarstwa leśnego.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę służącą gospodarce leśnej;
  - 2) nowe budynki powinny nawiązywać parametrami do obiektów istniejących;
  - 3) zagospodarowanie terenu, zgodnie z planem urządzenia lasu;
  - 4) dostępność terenu z drogi wewnętrznej nieoznaczonej na rysunku planu.

#### **§ 18**

##### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 28ZC.**

1. Przeznaczenie – teren zabytkowego cmentarza grzebalnego;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) teren jest wpisany do ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz do gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

#### **§ 19**

##### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL.**

1. Przeznaczenie – tereny lasów i dolesień.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują przepisy ustawowe dotyczące lasów;
  - 2) część terenu o symbolu 37ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza grzebalnego – obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
  - 3) na terenach o symbolach 34ZL, 35ZL dopuszcza się:
    - a) zagospodarowanie w formie parku leśnego,
    - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiekty małej architektury.

#### **§ 20**

##### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 38Z, 39Z, 40Z, 41Z, 42Z, 43Z, 44Z, 45Z.**

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.



2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów wymienionych w §4 ust. 3,
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zalesienia,
    - b) budowę przejść pieszych;
  - 3) na terenach o symbolach 39Z, 40Z, 41Z obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;
  - 4) na terenach o symbolach 42Z, 43Z, 44Z i 45Z obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych (jezioro Nidzkie).

## § 21

### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 46MN,UT.**

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dla budynków mieszkalnego i pensjonatowego, obowiązują parametry:
    - a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0 m,
    - b) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
    - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
    - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, mierzony po obrysie budynku,
    - e) kierunku kalenicy nie ustala się;
  - 2) dla budynku garażowego, obowiązują parametry:
    - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
    - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki,
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,15;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70%,
  - 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych;
  - 5) dopuszcza się ogrodzenia od strony ciągu pieszo-jezdnego do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych, takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
  - 6) linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 020KDX oraz terenu o symbolu 57WS,Z;
  - 7) na terenie obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;
  - 8) dostępność komunikacyjna poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony jako 020KDX,
  - 9) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

## § 22

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 47Z, 48Z, 49Z, 50Z.**

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów wymienionych w §4 ust. 3;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zalesienia,

- b) budowę przejść pieszych;
- 3) na terenach o symbolach 47Z, 48Z, 49Z, 50Z, obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;

### § 23

#### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 51ZP.**

- 1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się wznoszenia budynków, obiektów tymczasowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku, altan i wiat oraz obiektów małej architektury.

### § 24

#### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 52T,Z.**

- 1. Przeznaczenie – teren urządzeń telekomunikacyjnych, z zielenią naturalną.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących stacji bazowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku, altan, wiat służących rekreacji oraz obiektów małej architektury,
  - 3) dostępność terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 015KDW, 016 KDW i 018KDW.

### § 25

#### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 53Z.**

- 1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymienionych w §4 ust. 3, oraz urządzeń małej architektury;
  - 2) na terenie obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną oznaczony symbolem WS,Z;

### § 26

#### **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 54MN.**

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dla budynków mieszkalnych obowiązują parametry:
    - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych; nie więcej niż 9,0 m,
    - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 40 do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
    - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, mierzony po obrysie budynku,
    - d) kierunek kalenicy równoległy do drogi o symbolu 015KDW;
  - 2) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych obowiązują parametry:
    - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 30,0 m;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,15 do 0,25;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 60%;
  - 5) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych - murowanych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych;
  - 6) dopuszcza się ogrodzenia od strony drogi wewnętrznej do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych, takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
  - 7) linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 015KDW –6,0 m oraz jak na rysunku planu;
  - 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej o symbolu 015KDW;
  - 9) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

#### **§ 27**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 55WS,Z, 56WS,Z, 57WS,Z, 58WS,Z, 59WS,Z, 60WS,Z, 61WS,Z, 62WS,Z.**

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych z zielenią naturalną.
2. Zasady zagospodarowania terenów:

Na terenach dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i budowli związanych z funkcjonowaniem cieku wodnego,
- 2) budowę mostów i kładek dla pieszych,
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu,
- 5) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym.

#### **§ 28**

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01KDL.**

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejącą funkcję;
  - 2) ustala się parametry techniczne jak niżej:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.

#### **§ 29**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDD, 03KDD.**

1. Przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;

#### **§ 30**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW i 019KDW.**

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 10,0 m – jak na rysunku planu.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 012KDW, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

#### **§ 31**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 020KDX, 021KDX, 022KDX, 023KDX.**

1. Przeznaczenie – tereny ciągów pieszo-jezdných.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 6,0 m – jak na rysunku planu.

### **Rozdział IV**

Przepisy końcowe

#### **§32**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

#### **§33**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§34**

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

*Przewodnicząca Rady*

