

**Uchwała Nr XXVI/296/08  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 29 sierpnia 2008r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 120 w mieście Pisz

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i 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 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63, z 2007r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374) Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17 ha, wyznaczony granicami działki nr 120 w mieście Pisz, oznaczony na rysunku planu jako – obszar „A”

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu miejscowego,
- b) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- e) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,
- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 4.** O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć lico budynku;
- b) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- c) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- d) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- e) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,
- f) „zasady ogólne podziału nieruchomości” – są to zasady podziału nieruchomości opisane w obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

**§ 5.** Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się 0,97 ha łąki klasy V na gruncie organicznym.

**§ 6.** W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- US/UT – teren wioski turystycznej,
- ZL - teren lasu,
- ZE – teren przyjezdnym trzcinowisk.
- ZN - teren zieleni naturalnej
- KW - teren placu manewrowego.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 8. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /tj. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm./.

§ 9. Nie ustala się zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 11. Ze względów ochrony przeciwpowodziowej zakazuje się podpiwniczania budynków a poziom parteru wszelkich obiektów kubaturowych nakazuje się lokalizować na rzędnej 116,50 m n.p.m. lub wyższej. Budynki z poziomem parteru poniżej rzędnej 116,5 m n.p.m., można lokalizować po uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarządem Zlewni Pojezierza Mazurskiego, Biebrzy i Czarnej Hańczy w Giżycku.

§ 12. W granicach opracowania planu występują urządzenia melioracji szczegółowych, które są niezbędne do odwadniania i utrzymania optymalnego uwilgotnienia w/w terenów. W związku z planowanym zagospodarowaniem w rejonie urządzeń melioracyjnych, plany zagospodarowania inwestycji powinny uwzględniać istniejące systemy melioracyjne oraz określić ich rolę i stan po zrealizowaniu projektowanego zagospodarowania i winny być uzgodnione w zakresie przebudowy urządzeń melioracyjnych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Pisz.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 14. W obszarze opracowania teren oznaczony symbolem A-4KW, wyznacza się jako teren przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. 1. W obszarze nie występują drogi publiczne

2. Obszar jest powiązany z siecią dróg publicznych poprzez przylegającą do jego południowo-wschodniej granicy ulicę Tartaczną.

3. W całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania nawierzchni żużlem piecowym.

4. Należy zabezpieczyć pas drogowy w liniach rozgraniczenia – zgodnie z §7 i 8 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz.430).

5. Zgodnie z art. 43 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) obiekty budowlane przy drogach powiatowych na terenie zabudowanym powinny być usytuowane co najmniej 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni, a poza terenem zabudowanym co najmniej 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Wszelkie przyłącza należy wykonać na terenie działek zainteresowanych.

7. Zabezpieczyć miejsca postojowe przy obiektach sportu i rekreacji.

8. Miejsca postojowe dla pojazdów należy lokalizować na działkach poza ciągami komunikacyjnymi.

§ 16.1 Zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Rejon Energetyczny Dystrybucji Giżycko lub inny właściwy rejon energetyczny, przy czym stosownie do potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia zaleca się projektować jako podziemne.

3. Sposób zagospodarowania działek w sąsiedztwie linii 110kV podlega uzgodnieniu z ZEB Dystrybucja Sp. z o.o., natomiast w sąsiedztwie linii SN i nn z Rejonem Energetycznym Dystrybucji Giżycko.

4. Ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN (linie napowietrzne i kablowe 15kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV i linie napowietrzne i kablowe nN) wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.

5. Przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu miejscowego należy występować o wytyczne w zakresie zasilania terenów, w których ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. określi ilość i rodzaj urządzeń niezbędnych do zasilania w energię elektryczną.

6. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi (ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne tj. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

7. Przy opracowywaniu planów realizacyjnych należy uwzględnić przebiegi istniejących urządzeń elektroenergetycznych ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, która powinna być realizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obustrzeń i uziemień i powinna być realizowana na drodze umowy między zainteresowanymi i ZEB Dystrybucja Sp. z o.o., warunki przebudowy uzyskać w Rejonie Energetycznym Dystrybucji Giżycko.

§ 17.1 Zaopatrzenie zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków – z indywidualnych źródeł ciepła, z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych.

2. Indywidualne zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła (energia elektryczna, gaz, olej itp.).

§ 18.1 Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej.

2. Do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

3. Sieci gazowe nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym.

4. Infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

5. Należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym w perspektywie budowy sieci gazowej.

§ 19. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej.

§ 20. Odprowadzanie ścieków - wyłącznie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 21.1 Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem wymaganego przepisami stopnia oczyszczania.

2. Niezależnie od ustaleń ust. 1, wody opadowe nie mogą być bezpośrednio ani pośrednio odprowadzane do jeziora Roś, natomiast wody odprowadzane bezpośrednio do cieków muszą być uprzednio podczyszczane w wysokosprawnych separatorach.

§ 22. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasie drogowym drogi wewnętrznej. 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.

§ 23. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

§ 24. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 25. Ustala się stawkę 30% dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych

§ 26. W obszarze oznaczonym symbolem **A-1UT/US**, stanowiącym teren projektowanej wioski turystycznej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) cały obszar należy zaprojektować, zagospodarowywać i użytkować jako jedno, wewnętrznie spójne założenie architektoniczno-przestrzenne,
- b) zakazuje się wtórnych podziałów terenu,
- c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi publicznej - 8m i od strony rzeki – 10m, inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego,
- d) maksymalna liczba miejsc noclegowych: 90,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%,
- f) budynki stanowiące podstawową bazę noclegową muszą spełniać następujące warunki:
  - budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe,
  - wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany nie może przekraczać 0,5 m,
  - dachy wysokie, dwuspadowe lub naczółkowe, kryte czerwoną dachówką, trzcina lub gontem; nachylenie głównych połaci dachowych 30° – 45°,
  - rozpiętość konstrukcji (szerokość ścian szczytowych) – do 10m,
  - rzut budynku prostokątny lub tylko nieznacznie rozczłonkowany,
  - wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, mur szachulcowy, kamień,
- g) poza budynkami stanowiącymi podstawową bazę noclegową, w obszarze dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków wielofunkcyjnych, stanowiących zaplecze gastronomiczno-administracyjne wioski turystycznej i spełniających następujące warunki:
  - wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany nie może przekraczać 0,5 m,
  - dachy wysokie, kryte czerwoną dachówką, trzcina lub gontem; nachylenie głównych połaci dachowych 30° – 45°,
  - rozpiętość konstrukcji (szerokość ścian szczytowych) 6 – 12 m,

- dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku,
  - wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, mur szachulcowy, kamień,
  - forma architektoniczna wyraźnie nawiązująca do budynków stanowiących podstawową bazę noclegową,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- i) obowiązkowym elementem zagospodarowania musi być zieleń wysoka,
- j) związane z funkcjonowaniem wioski turystycznej zapotrzebowanie na miejsca postojowe należy zabezpieczyć w pełni w granicach obszaru funkcjonalnego,
- k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością stosowania wyższych ogrodzeń w pobliżu boisk i placów do gry.

**§ 27.** W obszarze oznaczonym symbolem **A- 2ZL**, stanowiącym teren nadbrzeżnego bagiennego lasu, należy prowadzić racjonalną gospodarkę leśną z uwzględnieniem następujących zasad:

- a) zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy,
- b) ze względu na znaczącą wartość przyrodniczą lasu, jego niską przydatność dla rekreacji oraz dużą wrażliwość na potencjalne szkody spowodowane penetracją, nie należy lasu wyposażać w urządzenia służące ułatwieniu rekreacji.

**§ 28.** W obszarze oznaczonym symbolem **A-3ZE**, stanowiącym teren przyjeziornych szuwarów, zakazuje się jakiegokolwiek ingerencji w naturalne procesy, w tym w szczególności stawiania jakichkolwiek pomostów, urządzenia dojść do jeziora i niszczenia roślinności.

**§ 29.** W obszarze oznaczonym symbolem **A- 4KW**, stanowiącym fragment placu manewrowego przeznaczonego do slipowania sprzętu pływającego, będący zakończeniem ulicy Tartacznej, ustala się zakaz sytuowania jakichkolwiek obiektów, nie związanych z w/w funkcją.

**§ 30.** W obszarze oznaczonym symbolem **A- 5ZN**, stanowiącym teren zieleni niskiej, ustala się:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz nasadzeń wysokich drzew w strefie uciążliwości linii energetycznych.

### ROZDZIAŁ III Postanowienia przejściowe i końcowe

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodniczący Rady  
Stanisław Oleś

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXVI/296/08  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 29 sierpnia 2008r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 120 w mieście Pisz z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz przyjętym Uchwałą Nr XXI/183/2000 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 2 czerwca 2000r. w sprawie zatwierdzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz zmienionym Uchwałą Nr XXX/361/04 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 29 grudnia 2004r. w sprawie przyjęcia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, w części terenu ujęcia miejskiego i stacji uzdatniania wody w Pisz przy ul. Gdańskiej, Uchwałą Nr L /626 /06 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 15 września 2006r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części wsi Zdory nad jeziorem Seksty, Uchwałą Nr V/30/07 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 26 stycznia 2007 r., w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w części miasta Pisz dotyczącej nowej przeprawy mostowej oraz Uchwałą Nr XV/125/07 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 21 września 2007r., w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz w obrębach wsi Karwik, Wiartel i Snopki oraz w obrębie miasta Pisz II.

Przewodniczący Rady  
Stanisław Oleńder

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVI/296/08  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 29 sierpnia 2008

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) termin wnoszenia uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono do 6 sierpnia 2008r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady  
Stanisław Oleńder

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr XXVI/296/08  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 29 sierpnia 2008

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

W granicach planu wskazuje się następujące nowe tereny jako przestrzeń publiczną należącą do zadań własnych gminy, finansowane z budżetu Gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- fragment placu manewrowego do slipowania sprzętu pływającego, będący zakończeniem ulicy Tartacznej, oznaczony na rysunku planu symbolem A-4KW.

Do zadań własnych gminy należy wykonanie odcinka sieci kanalizacji tłocznej o długości 10 m i sieci wodociągowej o długości również 10 m. W zależności od potrzeb, ustala się możliwość wyznaczenia innych inwestycji celu publicznego.

Przewodniczący Rady  
Stanisław Oleńder