

UCHWAŁA NR XXV/253/98
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 6 marca 1998r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi KARWIK

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.z 1996r. Nr13 poz.74, Nr58,poz.261, Nr106,poz.496, Nr132,poz.622; z 1997r. Nr9,poz.43, Nr106,poz.679, Nr107,poz.686, Nr113,poz.734, Nr123,poz.775 oraz art.10 ust.3 i art.26 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr89,poz.415, z 1996r. Nr106,poz.496, i z 1997r. Nr111,poz.726, Nr133,poz.885,) **Rada Miejska w Pisz** uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE

=====

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **KARWIK** - zwany dalej planem - obejmujący dwa zespoły działek położone na gruntach wsi Karwik, określone w załącznikach graficznych do niniejszej uchwały:

załącznik nr 1 obejmuje w całości działki nr 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15 oraz części działek nr 25/1, 27/16.

załącznik nr 2 obejmuje w całości działki nr 36/23 - 36/26 położone nad Jeziorem Seksty.

§ 2.

Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu i inwestowania w zakresie wykorzystania wypoczynkowego, ze szczególnym uwzględnieniem ustawowych wymogów ochrony środowiska.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ tereny indywidualnego budownictwa wypoczynkowego (letniskowego) wraz z komunikacją wewnętrzną, oznaczone na rysunku planu symbolem UTL,
- 2/tereny indywidualnego wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem IW.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1. ustala się przeznaczenie podstawowe, jedynie dopuszczalne.

3. Tereny, o których mowa w ust.2. mogą być wykorzystane zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały, ponumerowane od 1 do 2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ granice terenu objętego planem,
- 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
- 4/ granica wyznaczająca strefę ochronną wokół jeziora,
- 5/ granice Mazurskiego Parku Krajobrazowego,
- 6/ obowiązująca linia zabudowy ,
- 7/ nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad określonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3.ust.1, z uwzględnieniem:

- 1/ ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zasad utrzymania czystości i porządku, a w szczególności zasad gospodarki ściekowej, o których mowa w rozdziale 2,

2/ ustaleń dotyczących terenów wyróżnionych w planie, o których mowa w rozdziale 3,

3/ przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 6.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piszcu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7/ **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawami o ochronie i kształtowaniu środowiska, prawem wodnym, prawem budowlanym i unormowaniami obowiązującymi w tym zakresie,
- 8/ **tradycyjnej formie ogrodzenia** - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane całkowicie z drewna, bez cokołu, w formie poziomych żerdzi na słupkach, z ewentualnie pionowo nabijanymi deskami,
- 9/ **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć ścieki pochodzące z ubikacji, łazienki i kuchni oraz odpady stałe (śmieci).
- 10/ **powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi,
- 11/ **przydomowej oczyszczalni ścieków** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń technicznych służących do biologicznego oczyszczania ścieków bytowo - gospodarczych pochodzących z jednego budynku użytkowanego przez maksymalnie 8 osób, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu; w zależności od przyjętego rozwiązania technicznego, oczyszczalnia ta wraz z

urządzeniami towarzyszącymi wymaga terenu o powierzchni od 100 m² do 200 m².

12/ obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której należy zlokalizować lico budynku w stosunku do drogi publicznej,

13/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: przedsionki, podesty, tarasy, balkony, schody wyrównawcze, pochylnie itp.

14/ odpowiednich warunkach geologicznych i hydrogeologicznych - należy przez to rozumieć podłoże zbudowane z piasków i żwirów lub piasków gliniastych, z poziomem zwierciadła wód gruntowych nie płycej niż 1,5 m od miejsca wprowadzenia ścieków, potwierdzone w odpowiedniej lokalizacji przez badania geologiczne.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ORAZ ZASAD UTRZYMANIA CZYSTOŚCI I PORZĄDKU

=====

§ 7.

Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:

- 1/ z a k a z powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach,
- 2/ przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie,
- 3/ z a k a z odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 4/ z a k a z prowadzenia wszelkich hodowli zwierząt domowych i ptactwa domowego,
- 5/ n a k a z realizacji budowli służących gromadzeniu i usuwaniu odpadów komunalnych, stosując tylko rozwiązania ekologiczne,
- 6/ n a k a z gromadzenia odpadów stałych tylko w wyznaczonych miejscach.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę terenów wypoczynkowych:

- 1/ woda do celów spożywczych - w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych lub przywożona we własnym zakresie,

2/ woda do celów gospodarczych i higienicznych - w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych oraz wody powierzchniowe jeziora,

3/ postuluje się realizację wspólnego ujęcia wody z lokalnym wodociągiem.

2. Ujęcia wód podziemnych o poborze wody przekraczającym $5\text{m}^3/\text{dobę}$ lub wydajności eksploatacyjnej przekraczającej $0,5\text{m}^3/\text{godzinę}$, wymagają uzyskania pozwolenia wodno - prawnego właściwych organów.

§ 9.

Ustala się następujące zasady usuwania ścieków bytowo - gospodarczych:

1/ należy stosować tylko szczelne, najlepiej atestowane zbiorniki ścieków, umieszczone pod ziemią, opróżniane okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków (np. w Pieszku lub Orzyszu),

2/ należy stosować przydomowe oczyszczalnie ścieków we wszystkich lokalizacjach, gdzie występują odpowiednie warunki geologiczne i hydrogeologiczne, a powierzchnia i kształt działki inwestora umożliwiają zachowanie przepisowych odległości między budynkiem, studnią i urządzeniami oczyszczalni.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

=====

§ 10.

1. Ustala się tereny indywidualnego budownictwa wypoczynkowego (leśniskowego) wraz z komunikacją wewnętrzną, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 UTL

2. W obszarze 1 UTL dopuszcza się powstawanie budynków związanych z indywidualnym wypoczynkiem spełniających następujące wymagania:

1/ na pojedynczej działce geodezyjnej lokalizować tylko **jeden budynek**, zawierający funkcje niezbędne do realizacji indywidualnych potrzeb wypoczynkowych z zakresu wymienionego poniżej:

- mieszkalna (w tym również pomieszczenia higieniczno - sanitarne, zadaszone tarasy),
- gospodarczo - magazynowa (w tym również zadaszenia),
- garażowa (w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego),

2/ ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną na pojedynczej działce geodezyjnej do 100 m²,

3/ budynek określony powyżej winien mieć formę nawiązującą do tradycyjnych wiejskich zabudowań mazurskich, a w szczególności:

- powinien być parterowy z ewentualnym użytkowym poddaszem,
- posiadać wysoki dach o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 40° - 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwono-ceglastym,
- poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 60 cm nad najniższym położonym punktem terenu wokół budynku,
- posiadać charakterystyczne detale architektoniczne np. ganek, szalowanie elewacji deskami, zwieńczenia szczytów dachu,
- architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.

4/ projekty budowlane budynków należy uzgadniać z Zarządem Mazurskiego Parku Krajobrazowego,

5/ ustala się zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,

6/ ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki z pasem drogi publicznej oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 35 m od budynku kościoła.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji małej architektury, w tym ogrodzenia; ogrodzenia działek muszą spełniać następujące warunki:

1/ ustala się tradycyjną formę ogrodzeń wysokości 120 cm, wysokość bramy może być zróżnicowana i urozmaicona architektonicznie lecz jej wysokość maksymalna nie może przekroczyć 180 cm,

2/ ogrodzenia od strony **dróg publicznych** należy lokalizować w odległości 1,0 m od granicy wyznaczającej pas drogowy i przeznaczyć go na zagospodarowanie roślinami żywopłotowymi,

3/ bramy wjazdowe od strony **dróg publicznych** należy cofnąć o 4,0 m względem ustalonej linii ogrodzenia i zapewnić szerokość bramy minimum 2,5 m i szerokość wjazdu minimum 10,5 m,

4/ zaleca się sytuowanie wjazdów parami obok siebie, według schematu zamieszczonego na rysunku planu.

4. Dopuszcza się następujące podziały geodezyjne:

1/ możliwość wydzielenia pasa terenu szerokości do 1m pod poszerzenie drogi publicznej ,

2/ możliwość wydzielenia dwóch działek budowlanych z działki geodezyjnej nr 25/1,

3/ możliwość wydzielenia jednej działki budowlanej z działki geodezyjnej nr 27/16.

5. Zasilanie w energię elektryczną poszczególnych działek budowlanych należy przewidywać w oparciu o istniejącą sieć niskiego napięcia, pod warunkiem przeprowadzenia wszystkich

linii pod ziemią. Wmagana jest przebudowa kolidującej z zabudową napowietrznej linii niskiego napięcia.

§ 11.

1. Ustala się tereny indywidualnego budownictwa wypoczynkowego (letniskowego), oznaczone na rysunku planu symbolem 2 UTL

2. W obszarze 2 UTL dopuszcza się powstawanie budynków związanych z indywidualnym wypoczynkiem spełniających następujące wymagania:

1/ w obszarze 2 UTL dopuszcza się lokalizację dwóch budynków, zawierających funkcje niezbędne do realizacji indywidualnych potrzeb wypoczynkowych z zakresu wymienionego poniżej:

- mieszkalna (w tym również pomieszczenia higieniczno - sanitarne, zadaszone tarasy),
- gospodarczo - magazynowa (w tym również zadaszenia),
- garażowa (w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego),

2/ ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną dla jednego budynku do 80 m²,

3/ budynki muszą mieć formę nawiązującą do tradycyjnych wiejskich zabudowań mazurskich, a w szczególności:

- powinny być parterowe, z ewentualnym użytkowym poddaszem,
- posiadać wysoki dach o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 40° - 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwono-ceglastym,
- poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 60 cm nad najniższym położonym punktem terenu wokół budynku,
- posiadać charakterystyczne detale architektoniczne,
- architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant,

4/ projekty budowlane budynków należy uzgadniać z Zarządem Mazurskiego Parku Krajobrazowego,

5/ ustala się zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,

6/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od granicy działki z pasem drogi publicznej.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji małej architektury, w tym ogrodzenia. Ogrodzenia działek muszą spełniać następujące warunki:

1/ ustala się tradycyjną formę ogrodzeń wysokości 120 cm wysokość bramy może być zróżnicowana i urozmaicona architektonicznie, lecz jej wysokość maksymalna nie może przekroczyć 180 cm,

2/ ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w odległości 4,0 m od granicy wyznaczającej pas drogowy i przeznaczyć go na zagospodarowanie roślinami żywopłotowymi,

3/ sytuować wjazdy parami obok siebie.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych przyczyniających się do zwiększenia ilości działek wypoczynkowych. Dopuszcza się wydzielenie pasa terenu umożliwiającego modernizację drogi publicznej, o maksymalnej szerokości 3 m.

5. Zasilanie w energię elektryczną poszczególnych działek budowlanych należy przewidywać w oparciu o istniejącą sieć niskiego napięcia, pod warunkiem przeprowadzenia wszystkich linii pod ziemią.

§ 12.

1. Ustala się tereny wypoczynku indywidualnego, oznaczone na rysunku planu symbolem 3 IW

2. Ustala się z a k a z powstawania wszelkich obiektów budowlanych, z dopuszczeniem realizacji ogrodzenia o tradycyjnej formie wysokości 120 cm.

3. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, przyczyniających się do zwiększenia ilości działek wypoczynkowych.

ROZDZIAŁ 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

=====

§ 13.

Traci moc uchwała nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24. maja 1994r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego GMINY PISZ (Dz.Urz.Woj.Suw. Nr 20,poz.162) w stosunku do terenu objętego niniejszym planem.

§ 14.

Zgodnie z art.9 ust.2 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Wiesław Podedworny