

Uchwała Nr \_\_\_\_\_  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia \_\_\_\_\_

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zakładu  
produkcyjnego zlokalizowanego w Pisz przy ul. Kwiatowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379)

Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**

**USTALENIA OGÓLNE.**

- § 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust.2 nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pisz przy ul. Kwiatowej zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 22,05 ha.
3. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały Nr XXX/385/13 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pisz przy ul. Kwiatowej.
- § 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwanej dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są też:
- 1) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
- 1) Rozdział 1 – Ustalenia ogólne.
  - 2) Rozdział 2 – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe.
  - 4) Rozdział 4 – Ustalenia końcowe.
- § 3. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:
- 1) Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
  - 2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo – literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca przed nią cyfra oznacza numer kolejnego terenu.
  - 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - a) ustalenia ogólne: granica opracowania planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- b) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających: P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ZP – teren zieleni urządzonej,
- c) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy, zieleń wysoka – do zachowania.
- 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) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi oraz zieleń.
- 2) Kąt nachylenia połaci dachowych – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, werandy, wykusze, tarasy na gruncie itp.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych) oraz elementów / obiektów zagospodarowania terenu takich jak: parkingi, śmietniki itp., których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.
- 4) Wysokość budynku podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków. Wysokość wyrażona w metrach to pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten i kominów).
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu odpowiedniego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) 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.
- 7) Wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie objętym inwestycją.
- 8) Miejsca postojowe - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach.
- 9) Teren inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.
- 10) Budynek techniczny i technologiczny – budynek przeznaczony wyłącznie dla urządzeń technologicznych, urządzeń i instalacji w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ich obsługi w zakresie niezbędnym do ich prawidłowego funkcjonowania.
- 11) Symetria dachu - przez symetrię dachu należy rozumieć symetrię połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
- 12) Zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

##### 2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

## ROZDZIAŁ 2.

### OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

#### § 5. Przeznaczenie terenu.

Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizacji reklam: nie ustala się.
2. Zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
  - 2) wszystkie ogrodzenia wykonane wzdłuż tej samej drogi / ulicy powinny posiadać jednakową wysokość,
  - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony terenów dróg nie może przekraczać 170 cm mierząc od poziomu terenu,
  - 4) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg i rzeki, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami,
  - 5) zakaz wykonywania od strony terenów komunikacji i rzeki ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych),
  - 6) pozostałe ustalenia dla ogrodzeń od strony rzeki - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

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

Na terenie objętym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

#### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

#### § 9. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów a także ograniczenia w ich użytkowaniu.

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 powinna zostać sytuowana zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonej w § 4 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.
3. W obrębie terenów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów p.poż. oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

#### § 10. 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 występują tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią (obszary szczególnego zagrożenia powodzią).

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

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezgodnego z ustaleniami planu.
2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzania zieleńców, parków oraz miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

**§ 12. Stawki procentowe**, na podstawie których 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 ustala się na 5%.

## ROZDZIAŁ 3.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

**§ 13.** Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 1.P** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Piszku przy ul. Kwiatowej.

- 1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: 1 (20,52 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

#### **P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

- a) dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu: wszystkie związane z funkcjonowaniem zakładu przemysłu drzewnego przy ul. Kwiatowej,
- b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
  - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - składowanie odpadów niebezpiecznych.
- 3) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: obowiązują zapisy zawarte w §6 niniejszej uchwały.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - b) prowadzona działalność powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
  - c) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
  - d) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej – tereny zieleni do zachowania wskazane na rysunku planu; dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem wprowadzenia nowych nasadzeń (lub zastosowania innych rozwiązań) spełniających co najmniej analogiczną funkcję izolacyjną,
  - e) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) dopuszczalna wysokość:
    - budynki techniczne i technologiczne, kominy i maszty – nie ustala się,
    - budynki pozostałe – do 18 m,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - b) rodzaj dachu: dowolny, w przypadku zastosowania dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 70% powierzchni terenu objętego inwestycją,

- e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 2,8,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 3,7% powierzchni terenu objętego inwestycją.
- 6) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie ustala się,
  - d) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:
- a) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie bocznic kolejowej, która jest połączona z linią kolejową nr 219 Olsztyn – Elk, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku lokalizowania zabudowy w pobliżu terenów cmentarnych (terenu nieczynnego cmentarza na terenie działki nr 528 sąsiadującej od południa z terenem objętym ustaleniami niniejszej uchwały) należy zachować warunki i odległości określone w przepisach odrębnych, dotyczących wymagań sanitarnych dla terenów cmentarzy.
- 8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne: drogę krajową nr 58b - ul. Kwiatową (poprzez istniejący zjazd), drogę powiatową - ul. Klementowskiego (poprzez istniejący zjazd), drogę gminną - ul. Parkową (poprzez istniejący zjazd na teren o symbolu 3.ZP i przejazd przez ten teren oraz poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy na teren o symbolu 1.P),
  - b) wymagania parkingowe: minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie terenu objętego inwestycją, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 3.ZP.
- 9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i modernizację istniejących,
  - b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
    - odprowadzenie ścieków bytowych do układu kanalizacyjnego włączonego do istniejącej oczyszczalni ścieków w Jagodnem,
    - odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej zapewniającej przesył ścieków do oczyszczalni; w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci, odprowadzenie ścieków należy realizować w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do odbiornika (miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, rowów, rzeki); obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji;
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, przy zastosowaniu technologii, paliw i źródeł energii charakteryzujących się niskimi lub zerowym wskaźnikami emisji zanieczyszczeń; wyklucza się stosowanie do ogrzewania kopalnych paliw stałych,
  - g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - h) gospodarka odpadami:
    - odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pisz określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Piszu;
    - odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - i) telekomunikacja:
    - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów.
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: obowiązują zapisy zawarte w §11 niniejszej uchwały.

## 2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 2.P miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Piszu przy ul. Kwiatowej.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: 2 (1,35 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

**P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

- a) dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
  - wszystkie związane z funkcjonowaniem zakładu przemysłu drzewnego przy ul. Kwiatowej,
  - wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, hurtowni, baz i magazynów oraz rzemiosła,
  - warsztaty pojazdów mechanicznych oraz myjnie samochodowe,
  - urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
  - drogi wewnętrzne,
- b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
  - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - składowanie odpadów niebezpiecznych,
  - przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych.
- 3) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: obowiązują zapisy zawarte w §6 niniejszej uchwały.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
  - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
  - b) prowadzona działalność powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
  - c) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
  - d) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) dopuszczalna wysokość:
    - budynki techniczne i technologiczne, kominy i maszty – nie ustala się,
    - budynki pozostałe – do 15 m,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - b) rodzaj dachu:
    - budynki techniczne i technologiczne, kominy i maszty – nie ustala się,
    - budynki pozostałe – dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, pokrycie dachu w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni,
    - dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i świetlików,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 10 m od granicy pasa drogowego ul. Parkowej,
  - d) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 70% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 2,8,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym co najmniej 30% ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod luźne zadrzewienia lub w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
- 6) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,45 ha,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°,
  - d) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
  - e) ustalone powyżej zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują powyższe ustalenia, na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub na poszerzenie drogi – ul. Parkowej - lub korektę przebiegu pasa drogowego.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: w przypadku lokalizowania zabudowy w pobliżu terenów cmentarnych (terenu nieczynnego cmentarza na terenie działki nr 528 sąsiadującej od południa z terenem objętym ustaleniami niniejszej uchwały) należy zachować warunki i odległości określone w przepisach odrębnych, dotyczących wymagań sanitarnych dla terenów cmentarzy.
- 8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:
  - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną - ul. Parkową,
  - b) wymagania parkingowe:

- zakłady przemysłowe, rzemiosło - minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - hurtownie, magazyny, składy – minimum 4 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni składowej,
  - warsztaty pojazdów mechanicznych - minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
  - myjnie samochodowe - minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie terenu objętego inwestycją.
- 9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
    - odprowadzenie ścieków bytowych do układu kanalizacyjnego włączonego do istniejącej oczyszczalni ścieków w Jagodnem,
    - odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej zapewniającej przesył ścieków do oczyszczalni; w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci, odprowadzenie ścieków należy realizować w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
    - zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do odbiornika (miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, rowów, rzeki); obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji; z dachów obiektów kubaturowych odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej oraz gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, przy zastosowaniu technologii, paliw i źródeł energii charakteryzujących się niskimi lub zerowym wskaźnikami emisji zanieczyszczeń; wyklucza się stosowanie do ogrzewania kopalnych paliw stałych,
  - f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - g) gospodarka odpadami:
    - odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pisz określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pisz,
    - odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - h) telekomunikacja:
    - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów.
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: obowiązują zapisy zawarte w §11 niniejszej uchwały.

### 3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 3.ZP miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pisz przy ul. Kwiatowej.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: 3 (0,18 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

#### **ZP - teren zieleni urządzonej.**

- a) dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
    - zieleń wysoka i niska ukształtowana zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - obiekty małej architektury,
    - droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1.P,
    - miejsca postojowe usytuowane na parkingach terenowych.
  - b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu: garaże, wiaty parkingowe.
- 3) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: obowiązują zapisy zawarte w §6 niniejszej uchwały.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu o symbolu 3.ZP.

- 6) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 4 m,
  - b) dopuszcza się wydzielenia geodezyjne dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub na poszerzenie drogi – ul. Parkowej - lub korektę przebiegu pasa drogowego,
  - d) nie dopuszcza się innych podziałów od powyższych.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:
  - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną - ul. Parkową,
  - b) wymagania parkingowe: nie ustala się.
- 9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej; z nawierzchni utwardzonych i zanieczyszczonych wody wymagają podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
  - g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - h) zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pisz określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pisz,
  - i) telekomunikacja:
    - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów.
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: obowiązują zapisy zawarte w §11 niniejszej uchwały.

#### ROZDZIAŁ 4.

#### USTALENIA KOŃCOWE.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

*Przewodnicząca Rady*

*Lilla Bednarek*



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr \_\_\_\_\_  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia \_\_\_\_\_

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2013r. poz.21, 405, 1238 i 1446, z 2014r. poz. 379), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014r. poz. 379) Rada Miejska w Pisz rozstrzyga, co następuje:

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pisz przy ul. Kwiatowej nie są zapisane żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.