

ZPN.6727.83.2019.ER

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Urząd Miejski w Piesz stwierdza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/269/16 Rady Miejskiej w Piesz z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami: Słubicką, Michała Wołodyjowskiego, Mikołaja Reja w Piesz i granicą administracyjną miasta Piesz /Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego poz. 2749/:

- działka o nr geodezyjnym 1132, obręb Pisz 1, położona jest na obszarach oznaczonych symbolami:

- 01.KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- 03.KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- 28.ZT – teren zieleni – pas techniczny rzeki,

- działka o nr geodezyjnym 1136, obręb Pisz 1, położona jest na obszarach oznaczonych symbolami:

- 03.KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- 32.WS – teren wód powierzchniowych – rzeka Jagodnia.

- działka nr 1/2, obręb Jagodne, gmina Pisz, znajduje się poza opracowaniem ww. planu i nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**I. 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 zieleni.
- 2) Teren inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) Funkcja podstawowa – wskazana w symbolu cyfrowo – literowym oznaczającym teren.
- 4) Funkcja uzupełniająca (uzupełnienie przeznaczenia podstawowego) jest to funkcja wyraźnie incydentalna, występująca w związku z funkcją podstawową, nie zaś jako funkcja odrębna mogąca występować samodzielnie. Musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją co funkcja podstawowa, której towarzyszy.
- 5) Usługi – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi.
- 6) Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, nadmierny hałas, zanieczyszczenie powietrza, generowanie zapachów i hałasu, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.
- 7) Usługi o charakterze miastotwórczym - wszelkie usługi z zakresu usług publicznych i/lub komercyjnych, w tym: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, turystyki, łączności, instytucje finansowe,
- 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, podokienników, balkonów, wykuszy, parterowych werand, parterowych przedsionków, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą pomniejszać wymaganą odległość o nie więcej niż 3,5 m. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi. Linie zabudowy nie dotyczą śmietników oraz miejsc postojowych oraz obiektów istniejących, a także tablic i urządzeń reklamowych.
- 9) 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, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze, dominanty i akcenty architektoniczne.
- 10) Symetria dachu - symetria nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.

- 11) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnieległe kierunki spadku,
    - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
    - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę działki jest najmniejsza.
  - 12) 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).
  - 13) Wysokość głównej linii okapu - odnosi się do zasadniczych połaci dachowych budynku i nie dotyczy detalu architektonicznego i takich elementów jak: daszki nad wejściem, werandy, podcienia, wykusze, ogrody zimowe, zadaszenia tarasów na gruncie, parterowe wbudowane garaże, dominanty i akcenty architektoniczne.
  - 14) Powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu odpowiedniego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - 15) Powierzchnia zabudowy – dopuszczona na danej działce budowlanej lub terenie inwestycji określona jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (łącznie wszystkich budynków istniejących i projektowanych, a także obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów o terminie lokalizacji powyżej 120 dni) do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażonym w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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.
  - 16) Wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie objętym inwestycją.
  - 17) Miejsca postojowe - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach.
  - 18) 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.
  - 19) Zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem, a także sposób użytkowania obiektów inny niż przeznaczenie terenu określone w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich użytkowania zgodnie z tym planem. Obiekty te, po terminie na jaki zostały dopuszczone do tymczasowego użytkowania, powinny ulec likwidacji lub zostać dostosowane do ustaleń planu. 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.

## **II. Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**

### **Przeznaczenie terenu**

#### **1. Tereny zabudowy:**

- **KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,**
- **ZT – teren zieleni – pas techniczny rzeki:**
  - 1) teren zieleni urządzonej niskiej,
  - 2) wyklucza się lokalizację parkingów, miejsc postojowych i placów oraz zalesiania terenu.
- **WS - teren wód powierzchniowych:**
  - 1) dopuszcza się budowę urządzeń i budowli związanych z funkcjonowaniem rzeki oraz budowę mostów, pomostów i kładek pieszych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody,
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu rzeki i celom przeciwpowodziowym,
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym,
  - 6) dopuszcza się poprzeczne przejścia sieci infrastruktury technicznej przez rzekę.

### III. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów wyróżnionych w planie jako:

#### A. 01.KDL – teren drogi publicznej lokalnej (ul. Słubicka oraz jej przedłużenie).

##### 1) PARAMETRY:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem panu,
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- d) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych oraz zatok autobusowych.

##### 2) INNE ZAPISY:

- a) w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu, należy przewidzieć ścieżkę rowerową,
- b) dokumentacja techniczna budowy drogi gminnej (ul. Słubickiej) powinna obejmować swoim zakresem przebudowę skrzyżowania z drogą krajową nr 58b (ul. Czerniewskiego); projekt techniczny budowy ulicy Słubickiej, z uwzględnieniem przebudowy skrzyżowania należy uzgodnić z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### B. 03.KDL – teren drogi publicznej lokalnej (droga projektowana).

##### 1) PARAMETRY:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem panu,
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.

##### 2) INNE ZAPISY: dopuszcza się skanalizowanie odcinka rzeki Jagodnia na szerokości pasa drogowego drogi o symbolu 03.KDL.

#### C. 28.ZT - teren zieleni – pas techniczny rzeki (zakres funkcji zgodny z działem II niniejszego wypisu).

- 1) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: nie dopuszcza się lokalizacji budynków.
- 2) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
- 3) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: obowiązuje zakaz grodzenia terenu.

#### D. 32.WS - teren wód powierzchniowych - rzeka Jagodnia (zakres funkcji zgodny z działem II niniejszego wypisu).

- 1) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: nie ustala się.
- 2) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
- 3) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: nie ustala się.

### IV. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### 1. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych (o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym powyżej 4 m<sup>2</sup>) w obrębie terenów o symbolach: 5.US, 6.U, 7.UC,U,P, 8.U,P, 9.U i 30.P.
- 2) zabrania się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych w formie walca, w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i terenów zieleni,
- 3) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 4 m<sup>2</sup> oraz lokalizację urządzeń reklamowych,
- 4) nie dopuszcza się umieszczania urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniu.

#### 2. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszego ustalonego w planie,
- 2) ogrodzenia od strony terenów komunikacji należy realizować w liniach rozgraniczających, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
- 3) wszystkie ogrodzenia wykonane wzdłuż tej samej drogi powinny posiadać jednakową wysokość,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony terenów komunikacji nie może przekraczać 170 cm mierząc od poziomu terenu komunikacji,
- 5) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 40 cm od poziomu terenu komunikacji,

- 6) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami,
- 7) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych),
- 8) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

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

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 – „Sandr Kurpie”. Nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić istotnego zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego (przede wszystkim wód podziemnych).
2. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem.
3. Zakres uciążliwości obiektów oraz prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, a pomieszczenia przewidziane na stały pobyt ludzi, na tych terenach, należy wyposażać w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
4. Prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).
5. W pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi należy zastosować, w miarę potrzeby, zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
6. Dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa i tak:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 4) dla terenów usług oświaty i wychowania przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5) dla terenów usług służby zdrowia przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach,
  - 6) dla terenów usług sportu i rekreacji przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
7. Wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.
8. Pasy zadrzewień należy kształtować pod kątem dobrego przewietrzania terenu.
9. Obowiązek gromadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania, między innymi do prac porządkowych i nawodnienia terenów zieleni przyobiektovej.

#### **VI. 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 zabytki ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

#### **VII. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze planu układ publicznych przestrzeni ogólnodostępnych składa się z:
  - 1) istniejących dróg publicznych klasy: lokalnej (droga oznaczona symbolem 02.KDL – ul. Pisańskiego), dojazdowej (drogi oznaczone symbolami: 04.KDD - ul. Wańkowicza i ul. Prusa, 05.KDD - ul. Kochanowskiego i 06.KDD - ul. Mikołaja Reja),
  - 2) projektowanych dróg publicznych klasy: lokalnej (droga oznaczona symbolem 01.KDL - ul. Słubicka i jej przedłużenie oraz droga oznaczona symbolem 03.KDL) i dojazdowej (drogi oznaczone symbolami: 07.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD),
  - 3) projektowanych ciągów pieszych oznaczonych symbolami: 019.KDW-X i 020.KDW-X,
  - 4) terenu publicznej zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 18.ZP,
  - 5) terenu zieleni – pasa technicznego rzeki oznaczonego symbolami: 27.ZT, 28.ZT i 29.ZT.
2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury – dopuszcza się,
  - 2) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz lokalizacji, z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych w formie walca,
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

- 4) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących obszar planu takich jak: przepompownia, stacja transformatorowa itp.,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni,
- 6) ustala się zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

#### **VIII. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. 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 części I ust.1 pkt 8 niniejszego wypisu.
2. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowie mieszkaniowo – usługowej nie ustala się rodzaju dachu dla altan i wiat.
3. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowie mieszkaniowo – usługowej nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży.
4. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i budynków garaży w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.
5. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się sytuowanie budynków garaży o wysokości do 3 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.
6. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadzki parteru 1,2 m nad poziomem terenu.
7. W budynkach usługowych oraz budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się przeznaczenie jednej kondygnacji podziemnej na halę garażową (garaż), przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadzki parteru 1,2 m nad poziomem terenu.
8. Dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 70% długości dachu.
9. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowie mieszkaniowo – usługowej tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny zewnętrzne z blachy falistej i tworzyw sztucznych.
10. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w ostatecznej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.
11. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### **IX. 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 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 szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **X. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. Na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Szczegółowe zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w części III niniejszego wypisu.
3. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
5. Ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu, na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub na poszerzenie drogi lub korektę przebiegu pasa drogowego.

## **XI. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. W obrębie terenów budowlanych, dróg i ulic należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów p.poż. oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.
2. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego, dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji, co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.
3. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego, dla co najmniej 60 pojazdów samochodowych, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić minimum 10% powierzchni terenu parkingu.
4. Lokalizacja budynków w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wyznaczają innej odległości. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.

## **XII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Nadrzędny oraz zewnętrzny układ komunikacyjny (poza granicami obszaru planu) stanowią: istniejąca ulica Czerniewskiego (droga krajowa nr 58b) o nawierzchni asfaltowej oraz istniejąca ulica Michała Wołodyjowskiego (droga gminna) o nawierzchni asfaltowej, do których włączony jest układ komunikacyjny określony w granicach planu. Włączenie układu komunikacyjnego, który jest zlokalizowany w granicach planu, do zewnętrznego układu komunikacyjnego następuje poprzez istniejącą ulicę Pisańskiego (oznaczoną symbolem 02.KDL) oraz poprzez ulicę Słubicką (oznaczoną symbolem 01.KDL).
2. Podstawowy układ komunikacyjny w obszarze planu stanowią istniejące i planowane publiczne drogi gminne o docelowej klasie dróg lokalnych i dojazdowych.
3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o istniejące i planowane drogi publiczne i wewnętrzne.
4. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:
  - a) **droga lokalna**, publiczna, oznaczona symbolami: 01.KDL (ul. Słubicka i jej przedłużenie), 02.KDL (ul. Pisańskiego) i 03.KDL,
  - b) **droga dojazdowa**, publiczna, oznaczona symbolami: 04.KDD (ul. Wańkowicza i ul. Prusa), 05.KDD (ul. Kochanowskiego) i 06.KDD (ul. Mikołaja Reja), 07.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD,
  - c) **droga wewnętrzna** niepubliczna, oznaczona symbolami: 08.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW,
  - d) **ciąg pieszy**, publiczny, oznaczony symbolami: 019.KDW-X i 020.KDW-X.
5. Na terenach komunikacji dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie dróg i ulic, jak np.: oświetlenie, znaki drogowe, ławki, kosze na śmieci itp. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych. W pasie drogowym drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01.KDL ustala się obowiązek lokalizacji ścieżki rowerowej na odcinku wskazanym na rysunku planu.
6. W liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć budowę hydrantów przeciwpożarowych.
7. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj funkcji</i>	<i>Podstawa odniesienia</i>	<i>Minimalny wskaźnik miejsc postojowych</i>
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży od 25 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	2,5
3.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	2
4.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	15
5.	Biura, urzędy, poczty, banki, przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie prawnicze, notarialne itp	10 zatrudnionych	4
6.	Hotele, motele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie, itp.	1 pokój gościnny/hotelowy	1
7.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
8.	Szkoły	100 zatrudnionych	20
9.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
10.	Baseny pływackie i inne obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	4
11.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
12.	Obiekty widowiskowe, stadiony	100 miejsc na widowni	5
13.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2

14.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> powierzchni składowej	4
15.	Rzemiosło usługowe typu krawiec, fryzjer, kosmetyczka itp	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	4
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

8. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 7, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu objętego inwestycją.
9. Nie ustala się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

### **XIII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W obrębie obszaru planu występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, centralnego ogrzewania, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Ustala się adaptację istniejących sieci infrastruktury technicznej, ich przebudowę, budowę nowych sieci podziemnych i napowietrznych oraz utrzymanie, przebudowę i budowę urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej.
2. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz na terenach zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy, a także w obrębie terenu oznaczonego symbolem 10.MW w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w media zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się również lokalizację budynku i urządzeń stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV na terenach oznaczonych symbolami 5.US, 7.UC,U,P i 10.MW.
3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej.
5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do układu kanalizacyjnego włączonego do istniejącej oczyszczalni ścieków w Jagodnem,
  - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, przy czym z dachów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
  - 2) z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, z nawierzchni utwardzonych innych dróg niż publiczne - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo,
  - 3) z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów itp.) na terenach usługowych i przemysłowych – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające - odprowadzenie do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej; w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód do miejskiego systemu kanalizacyjnego, dopuszcza się odprowadzenie do cieków naturalnych, kanałów lub rowów melioracyjnych po uprzednim oczyszczeniu,
  - 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) źródło energii elektrycznej dla obszaru planu stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia przebiegająca przez obszar planu oraz w jego sąsiedztwie,
  - 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie przez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, poszczególne obiekty zasilane będą kablowymi lub napowietrznymi liniami nn wyprowadzonymi ze stacji transformatorowych,
  - 3) ostateczna ilość i lokalizacja stacji transformatorowych oraz typ linii SN i nn zależą będą od zapotrzebowania mocy dla poszczególnych obiektów na terenie inwestycji,
  - 4) dopuszcza się przełożenie i/lub skablowanie odcinków napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, wyklucza się stosowanie do ogrzewania kopalnych paliw stałych.
9. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
10. Gospodarka odpadami:



- 1) 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,
  - 2) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Telekomunikacja:
- 1) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze doprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne,
  - 2) należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów.

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

1. 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 i innych przestrzeni o charakterze publicznym oraz miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**XV. 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 30%.

*Niniejszy wypis wydaje się na wniosek Gminy Pisz.*

*Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 z późn. zm./, Gminy jako jednostki samorządu terytorialnego zwalnia się od opłaty skarbowej.*



Sporządziła:  
Ewa Rogowska

**Ż up. BURMISTRZA**

*mgr inż. Janusz Puchalski*  
**Zastępca Burmistrza**