

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PISZU
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz
w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr X/119/19 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pisz w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Mikołaja Kopernika oznaczonego w planie jako jednostka A1ZP, zwaną dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym wskazującym przeznaczenie. W przypadku wydzielenia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) podziemnych części budynków,
 - b) stacji transformatorowych oraz budowli, w szczególności hydrotechnicznych oraz związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów budowlanych związanych z ochroną i ekspozycją zabytków,
 - e) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m oraz pozostających w granicach terenu następujących elementów budynków: schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy, podestów,

zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, gzymsów, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, w której obowiązkowo należy usytuować minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu, a w przypadku obiektu nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć taki sposób sytuowania zabudowy, w którym co najmniej jedna ściana szczytowa budynku lokalizowana jest bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) obowiązująca linia zabudowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) przeznaczenie terenów, określone następującymi symbolami literowymi:
 - **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - **U** – teren zabudowy usługowej,
 - **WU** – teren obsługi żeglugi i zabudowy usługowej,
 - **ZPU** – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
 - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - **KDZ** – teren drogi publicznej – zbiorczej,
 - **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej,
 - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków,
- b) obiekt architektoniczny wpisany do rejestru zabytków oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- c) obiekt architektoniczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- d) zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- e) główny zbiornik wód podziemnych,
- f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%),
- g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%);

3) elementy informacyjne: granica terenu zamkniętego.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 4) tereny i obszary górnicze;

- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 8) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) znajduje się pomiędzy obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami właściwej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) nie spełnia wymagań wynikających z przeznaczenia terenu lub szczegółowych zasad zagospodarowania dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - c) nie spełnia wymagań wynikających z zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania, przy czym w przypadku rozbieżności wyłącznie w zakresie wysokości zabudowy lub geometrii dachu dopuszcza się również rozbudowę;
- 4) w granicach obszaru objętego planem:
 - a) niezależnie od określonego przeznaczenia oraz szczegółowych zasad zagospodarowania, dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych związanych z ochroną i ekspozycją zabytków,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - b) w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2MWU, 2U, WU, 1-2ZPU dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
 - c) zakazuje się:
 - przetwarzania odpadów poza miejscem ich powstania,
 - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć:
 - a) stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) związanych z realizacją, rozbudową lub utrzymaniem portu lub przystani śródlądowej;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1-2MWU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 1U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - c) 1-2ZPU jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
 - a) układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków: część układu urbanistycznego Pisz – nr rej. A-471,
 - b) obiekt architektoniczny wpisany do rejestru zabytków oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków: ruiny zamku gotyckiego wraz z kamiennymi obwarowaniami – nr rej. A-473,
 - c) obiekt architektoniczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek, ul. Gizewiusza 11,
 - d) zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków: stanowisko archeologiczne AZP 27-74, stanowisko nr 4 (średniowieczny zamek);
- 2) wszelkie działania w ramach:
 - a) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. a wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. b wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym:
 - wszelkie inwestycje na przedmiotowym obszarze zabytku wymagają poprzedzających badań archeologicznych,
 - zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2ZPU zgodnie z określonym przeznaczeniem możliwe jest wyłącznie pod warunkiem braku negatywnego wpływu na strukturę i stan zachowania przedmiotu ochrony,
 - c) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. c wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym:
 - ustala się obowiązek zachowania istniejącej formy architektonicznej, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy oraz uzupełnienia elewacji o nowe elementy, w szczególności zadaszenia stref wejściowych, klatki schodowe, schody zewnętrzne i podjazdy dla niepełnosprawnych,
 - ustala się zakaz zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej, przy czym w przypadku wymiany stolarki obowiązek zachowania kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów wewnętrznych okna,
 - d) zabytku wskazanego w pkt 1 lit. d wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji oraz zabytków archeologicznych.

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz przynależne im zasady zagospodarowania wskazano w §9 uchwały;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) główny zbiornik wód podziemnych: GZWP Nr 216 „Sandr Kurpie”,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%),
 - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%);
- 3) wszelkie działania w ramach terenów wskazanych w pkt 2 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się odpowiednio do udokumentowanych zasobów wód podziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym zakazuje realizacji nowej zabudowy kubaturowej w ramach części terenu oznaczonego symbolem WU zlokalizowanego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%).

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć gazowa wybudowana w latach 1974-1979 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa dla której wyznaczona została strefa kontrolowana;
- 2) w strefie kontrolowanej, o których mowa w pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) drogi publiczne - zbiorcze zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) droga publiczna - dojazdowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD,
 - c) droga wewnętrzna zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) parametry układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej ustala się:
 - a) minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji budynków usługowych i handlowych lub części budynków o tej funkcji w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,

- c) w przypadku braku możliwości zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych w ramach terenu związanego z lokalizacją zabudowy, dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów dróg lub ogólnodostępnych parkingów.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie obsługi infrastrukturalnej ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 4 lit. c tiret trzeci,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z scentralizowanego systemu grzewczego lub instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 4 lit. c tiret trzeci,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - e) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub pierzejowa,
 - b) zabudowa usługowa w formie budynków usługowych lub lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,

- dachy płaskie jako zadaszenie:
 - = stref wejściowych do budynków,
 - = części budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nie przekraczających 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) forma zabudowy pierzejowa,
 - b) zabudowa usługowa w formie budynków usługowych lub lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - zabudowy usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny, i w obrębie której prowadzona jest dana działalność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie jako zadaszenie:
 - = stref wejściowych do budynków,

- = części budynków usługowych nie przekraczających 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) forma zabudowy: pierzejowa,
 - b) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację amfiteatrów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 75%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, przy czym nie mniej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie jako zadaszenie:
 - = stref wejściowych do budynków,
 - = części budynków usługowych nie przekraczające 25% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - = sceny amfiteatru,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **WU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obsługa żeglugi i zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja portu, przystani oraz obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą pasażerów i ruchu żeglugowego,
 - b) zakres usług:
 - naprawa, konserwacja i wypożyczanie sprzętu sportowego i wodnego,
 - turystyka,
 - handel i gastronomia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzonej i zabudowa usługowa;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania: zakres usług:

- a) sport i rekreacja,
- b) kultura i oświata,
- c) handel i gastronomia;

3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, czy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§21. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZPU** ustala się:

1)przeznaczenie: zieleni urządzonej i zabudowa usługowa;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z określonym przeznaczeniem z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b) tiret drugi uchwały,
- b) zakres usług:
 - sport i rekreacja,
 - kultura i oświata,
 - turystyka,
 - hotelarstwo,
 - ochrona zdrowia
 - handel i gastronomia;

3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dachy płaskie,
- g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówka.

§22. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1)przeznaczenie: zieleni urządzonej;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i wiat;

3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m.

§23. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

1)przeznaczenie: droga publiczna - zbiorcza;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych.

§24. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1)przeznaczenie: droga publiczna - dojazdowa;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych.

§25. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szczególowe zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§26. Stawka procentowa, na podstawie której zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodniczący Rady