

**Uchwała NR
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia**

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), Rada Miejska w Pisz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz, uchwała co następuje:

§1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz, zwany dalej planem.

§2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr X/93/2024 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz.

§3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - KOO - teren obsługi podróży,
 - UT - teren usług turystyki,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą w przestrzeni nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojeżdż na działkę oraz miejsc postojowych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 uchwały;
- 2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojeżdża i dojazd;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) w zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

- a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
- b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności usługowej (związanych ze znakiem firmowym) na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji,
- c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych.

6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały NR XXX/671/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich (Dz. Urz. z 2017 r. poz. 4145);

2) teren objęty planem zlokalizowanych jest w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Piska - kod obszaru PLB280008, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr. 25 poz. 133);

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad kształtowania dachów i kolorystyki elewacji budynków.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 ustaleń ogólnych oraz w § 22 ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenów oznaczonych symbolami 1KD i 1ZN zlokalizowana jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (ryzyko zagrożenia powodzią 1% - raz na 100 lat) – w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania

terenu obowiązują przepisy Prawa wodnego;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) teren objęty planem zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych ustanowionych na podstawie Uchwały nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Warmińsko-Mazurskiego;

5) teren objęty planem zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 215 o nazwie Subniecka warszawska oraz udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 216 o nazwie Sandr Kurpie - w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu obowiązują przepisy Prawa wodnego i Prawa geologicznego;

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

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 75 stopni do 105 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wzdłuż granicy południowej terenu objętego planem wyznaczono szpaler zieleni wysokiej wzdłuż drogi i ciągu pieszo-rowerowego, który należy zagospodarować poprzez nasadzenia, uzupełnienia i utrzymanie zieleni wysokiej;

2) dla części obszaru wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100m od linii brzegu wód płynących rzeki Pisy;

3) w granicach planu obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu;

5) w granicach planu obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

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

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, a w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 22 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych ustala się:

- a) możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków bez ograniczeń mocy maksymalnej;
- b) lokalizację pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - b) dla obiektów o ilości ścieków bytowych (komunalnych) nieprzekraczających ilości 7,5 m³/dobę dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych indywidualnych w postaci zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem likwidacji zbiorników bezodpływowych w momencie stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego, studni chłonnych lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) wzdłuż wschodniej granicy planu przebiega droga krajowa nr 63 w klasie technicznej GP główna ruchu przyspieszonego (poza granicami planu);
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem następowała będzie poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem 1KD połączoną z drogą krajową nr 63 poprzez istniejące skrzyżowanie;
- 3) włączenie drogi gminnej 1KD do drogi krajowej nr 63 zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości%.

§ 19. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 22. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1KOO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren obsługi podróżnych. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji stacja paliw, usług powiązanych gastronomii i handlu oraz parkingu. 2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację motelu z parkingiem oraz obiektów i urządzeń rekreacji i sportu. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony drogi krajowej (granica zachodnia) - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej DK63; b) od strony drogi gminnej (granica południowa) - 6,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi 1KD; c) z pozostałych stron: zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla obiektów stacji paliw i usług powiązanych - nie więcej niż 10,0 m, b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego - do kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,0 m, c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację 1 pylonu reklamowego o wysokości do 20,0 m. 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40; 5) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

	<ol style="list-style-type: none"> 7) geometria dachów: dla obiektów stacji paliw i usług powiązanych dachy płaskie, dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35 do 50 stopni; 8) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; 9) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, b) plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży; 11) ze względu na ochronę walorów krajobrazowych projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 12) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1UT	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren usług turystyki. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji usług hotelarskich oraz usług powiązanych, w tym w szczególności: gastronomii, opieki zdrowotnej oraz rekreacji i sportu. Usługi powiązane mogą być realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach. 2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny infrastruktury technicznej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony drogi gminnej (granica południowa) - 6,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi IKD, b) z pozostałych stron: zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków usług hotelarskich do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40; 5) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu od 35 do 50 stopni, przy czym dopuszcza się tarasy dachowe na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy; 8) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu; 9) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług c) niedozwolona jest realizacja i lokalizowanie miejsc postojowych w parkingach podziemnych; d) dopuszcza się kompensację miejsc parkingowych w ramach przyległych terenów elementarnych oznaczonych symbolem IKOO; 11) ze względu na ochronę walorów krajobrazowych projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 12) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

	<ul style="list-style-type: none"> 2) obowiązuje zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych; 3) obowiązuje zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu; 4) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
1KD	<ul style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> 1) teren drogi gminnej w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej; 4) obowiązuje zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu; 5) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisma.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora / właściciela terenu obejmującego inwestycję główną. Po wszczęciu postępowania przez Burmistrza Pisu i przekazaniu wniosku, Rada Miejska w Pisu podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia *Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz* (Uchwała Nr X/93/2024 Rady Miejskiej w Pisu z dnia 28 listopada 2024 r.). Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje tereny, dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach terenu usług turystycznych, na części terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie drogi krajowej dopuszcza się zgodnie z ustaleniami studium lokalizację miejsc obsługi podróżnych. W pozostałej części, położonej w sąsiedztwie rzeki Pisy są to tereny rolnictwa i zieleni. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich oraz obszaru Natura 2000 Puszcza Piska.

Zintegrowany plan inwestycyjny w ramach inwestycji głównej wprowadza ustalenia pozwalające na lokalizację funkcji związanych z obsługą podróżnych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, w tym stacji paliw i usług powiązanych gastronomii i handlu oraz jako uzupełniającej funkcji usług hotelarskich. Na terenie UT – usług turystyki ustala się możliwość lokalizacji usług hotelarskich oraz usług powiązanych, w tym w szczególności: gastronomii, opieki zdrowotnej oraz rekreacji i sportu. W części wschodniej (buforowej) pozostają tereny zieleni naturalnej. Inwestycja uzupełniająca będzie realizowana na terenie drogi gminnej oznaczonej symbolem KD, biegnącej od drogi krajowej do brzegu rzeki Pisy.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający zintegrowany plan inwestycyjny zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia

uniwersalnego projektowania:

Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową nr 63 w obrębie Borki, gmina Pisz jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pisz oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte Zintegrowanym planem inwestycyjnym stanowią w większości własność prywatną, a w niewielkiej części (droga 1 KD) własność Gminy Pisz. W zakresie infrastruktury technicznej tereny objęte planem położone są w odległości umożliwiającej podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w wieloletniej planie inwestycyjnym.

W wyniku zawartej umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej w granicach terenu objętego planem.

Wobec powyższego tereny objęte ZPI posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem.