DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 2 września 2013 r.

Poz. 2584

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2013-09-02 11:37:47

UCHWAŁA NR XXXIV/442/13
RADY MIEJSKIEJ W PISZU

z dnia 21 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe

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 i 645) 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 i 405) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) Rada Miejska w Piszu uchwala, co następuje:

Rozdział I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust.2 nie naruszają ustaleń i są zgodne ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 32,4 ha.

3. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały Nr XLV/571/10 Rady Miejskiej w Piszu z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralną częścią 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 I – Ustalenia ogólne.

2) Rozdział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

3) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe.

4) Rozdział IV – Ustalenia końcowe.

§ 3. 4. 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. W przypadku oznaczenia terenów komunikacji przed kolejnym numerem terenu postawiono symbol „0”.

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,
   c) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
      - obowiązująca linia zabudowy,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy,
      - granica strefy 100-metrowej od granicy geodezyjnej jeziora,
      - ciąg pieszy,
      - minimalny teren inwestycji,
      - droga jednokierunkowa.

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) Wysokość zabudowy podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego wymiaru projektowanych budynków:

   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten i kominów),

   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach, przy czym przez poddasze użytkowe należy rozumieć kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3) Wysokość okapu - odnosi się do zasadniczych połaci dachowych budynku i nie dotyczy detalu architektonicznego i takich elementów jak: daszki nad wejściem, werandy, podcienie, wykusze, ogrody zimowe, zadaszenia tarasów na gruncie, dominanty i akcenty architektoniczne.

4) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe 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.

5) Kąt nachylenia połaci dachowych – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach

spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych, dominanty i akcenty architektoniczne.

6) Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, balkonów, loggi, wykuszy, podokienników, zadaszeń, ryzalitów, przedsionków, tarasów na gruncie, 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 istniejącej zabudowy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli, na której to linii lub w odległości nie większej niż 2 m od tej linii w kierunku obszaru, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, ustala się konieczność zlokalizowania minimum 80% szerokości frontowej ściany budynku o funkcji podstawowej dla danego terenu; dla zabudowy istniejącej, budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli.

7) Powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

8) 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 zajętą 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.

9) Wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie objętym inwestycją.

10) Miejsca postojowe - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatach.

11) Pensjonat – obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie.

12) Budynek letniskowy - budynek przeznaczony do wypoczynku letniego lub całorocznego.

13) Wiata – zadaszenie, budowla w postaci przekrycia podpartego słupami.

14) Teren inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.

15) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stawka określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, będąca podstawą do określenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Rozdział II.
OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. Przeznaczenie terenu

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 40 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 26 oraz od 01 do 014 (dla terenów komunikacji) i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) **TERENY ZABUDOWY:**

a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **ML** – teren zabudowy letniskowej,

c) **UT** – teren usług turystyki i wypoczynku.

2) **TERENY ZIELENI:**

a) **Z** – teren zieleni urządzonej (wysokiej lub niskiej),

b) **ZN** – teren zieleni naturalnej,

c) **ZL** – lasy.

3) **TERENY KOMUNIKACJI:**

a) **KDL 1/2** – teren drogi publicznej lokalnej (1 jezdnia/2 pasy ruchu),

b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

c) **KD-X** – teren publicznego ciągu pieszego.

2. Na każdym terenie planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej obsługujących obszar planu oraz sieci infrastruktury technicznej oraz dokonywanie wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.*

3. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej,

2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody,

3) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu jeziora i celom przeciwpowodziowym,

4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do zasad ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich z równoczesnym:

a) uporządkowaniem terenów obecnie wykorzystywanych rekreacyjnie, w tym likwidacją obiektów postawionych niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

b) pozostawieniem stumetrowego pasa terenu wzdłuż brzegu jeziora do zagospodarowania w formie zieleni naturalnej lub zalesień, utrzymaniem istniejących lasów bez przekształceń,

c) uwzględnieniem walorów lokalizacyjnych obszaru planu nad jeziorem Roś w celu rozwoju funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej oraz usług turystyki i wypoczynku, obowiązuje zasada strefowania intensywności zainwestowania – im bliżej jeziora, tym mniejsza intensywność zainwestowania,

d) kształtowaniem intensywności, gabarytów oraz formy zabudowy jako zainwestowania o charakterze wiejskim, ekstensywnym z dużym udziałem terenów zieleni towarzyszącej (urządzonej lub naturalnej).

2) Ustala się wymóg kompleksowości realizacji nowych elementów struktury przestrzennej, głównie wyprzedzającej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.*

2. Zasady lokalizacji reklam:

1) dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków, obowiązuje zakaz lokalizacji szyldów podświetlanych o zmiennej treści typu LED,

2) na terenach oznaczonych symbolami 19.Z i 21.UT dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych i reklamowych pensjonatów i ośrodków wypoczynkowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 21.UT,

3) na pozostałym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

3. Zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej 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 lub ciągu pieszego powinny posiadać jednakową wysokość,

4) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony terenów komunikacji nie może przekraczać 160 cm mierząc od poziomu terenu,

5) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 35 cm od poziomu terenu,

6) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych),

7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji,

8) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt,

9) zabrania się grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

10) w ogrodzeniach należy wykonać przejścia ekologiczne w postaci otworów umożliwiających swobodną migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm zrealizowane w formie prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych dotyczących w/w obszaru.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się:

1) strefę stumetrową od granicy geodezyjnej jeziora, w której zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej,

2) zakaz niszczenia roślinności wzdłuż linii brzegowej jeziora,

3) zachowanie terenów bezpośrednio przyległych do brzegów jako powierzchni biologicznie czynnych,

4) zachowanie aktualnego kierunku odpływu wód,

5) zachowanie istniejących terenów leśnych,

6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych,

7) wprowadzenie nowych zalesień w pasie stumetrowym wzdłuż brzegu jeziora lub utrzymanie tych terenów jako zieleni naturalnej (łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia),

8) wprowadzenie obowiązku nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów,

9) zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę,

10) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i ścieżek,

11) obowiązek docelowego przyłączenia nowej i istniejącej zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,

12) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,

2) prowadzona działalność usługowa powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).

4. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się, że na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy letniskowej oraz terenów usług turystyki i wypoczynku należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, określone w przepisach odrębnych.

5. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – „Subniecka Warszawska”.

6. Ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych SN 15 kV (istniejących i planowanych) o szerokości 11 m (po 5,5 m wzdłuż osi linii), w której to strefie zabrania się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

§ 8. 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.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze planu układ publicznych przestrzeni ogólnodostępnych składa się z:

1) publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej relacji Trzonki – Rostki oznaczonej symbolem 01.KDL1/2,

2) drogi wewnętrznej, ogólnodostępnej, stanowiącej własność Gminy Pisz, oznaczonej symbolem 02.KDW,

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,

3) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych,

4) dopuszcza się lokalizację małych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących obszar planu oraz sieci podziemnych infrastruktury technicznej za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych,

5) dopuszcza się lokalizację zieleni.

§ 10. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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 i obowiązujące 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 6.

3. Nie ustala się rodzaju dachu dla altan i wiat, chyba, ze regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.

4. Nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży.

5. Dopuszcza się w zabudowie letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.

6. Dopuszcza się w zabudowie letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicach działki, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tych granic, przylegającą do istniejącej ściany, gdy przy granicy działki istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku lub taka decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana równocześnie dla budynków zlokalizowanych przy granicy.

7. Wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, budynki te wymagają likwidacji.*

8. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

9. Zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach przeznaczonych na cele leśne oznaczonych symbolami ZL oraz na terenach zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN.

10. Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód jeziora Roś osiągających rzędną 115,50 m npm Kr.

§ 11. 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).

4. W granicach obszaru objętego planem zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze użytków rolnych przeznaczonych pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy letniskowej – ML, zabudowy usługowej - tereny usług turystyki i wypoczynku - UT, tereny zieleni urządzonej - Z oraz tereny komunikacji.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w § 17 ust. 1, pkt 8, ust. 2, pkt 8, ust. 3, pkt 8, ust. 4, pkt 8, ust. 5, pkt 8, ust. 6, pkt 8, ust. 7, pkt 8, ust. 8, pkt 8.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

3. 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. Dopuszcza się nieznaczne odchylenie linii rozgraniczających dróg wynikające z projektu budowlanego.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu, na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub na poszerzenie drogi lub korektę przebiegu pasa drogowego.

6. Plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, niespełniające standardów wielkości działek przewidywanych niniejszą uchwałą, które zostały zatwierdzone przed jej uchwaleniem. Na terenach istniejących wydzieleń ustala się możliwość lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w formie określonej w ustaleniach planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Nadrzędny układ komunikacyjny (w granicach obszaru planu) stanowi droga powiatowa nr 1692N Trzonki – Rostki o docelowej klasie drogi lokalnej, o nawierzchni gruntowej, do której włączony jest wewnętrzny układ komunikacyjny (istniejący i planowany) składający się z dróg wewnętrznych obsługujących obszar planu.

2. Na terenach transportu drogowego i komunikacji pieszej dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie, jak np.: oświetlenie, znaki drogowe, ławki, kosze na śmieci itp. W zależności od potrzeb w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację tras rowerowych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu.

3. W liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć budowę hydrantów przeciwpożarowych.

4. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny / letniskowy,

2) dla pensjonatów, ośrodków wypoczynkowych, obiektów świadczących usługi hotelarskie - minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny / hotelowy.

5. Miejsca parkingowe, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub terenu objętego inwestycją.

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

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

1) lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń (na całym terenie objętym planem) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz zieleni urządzonej. W przypadku braku możliwości technicznych zlokalizowania sieci w pasie drogowym, lub terenach zieleni urządzonej dopuszcza się jej lokalizację na terenie działek budowlanych w pasie pomiędzy liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe, pasy ciągów pieszych.

2) właściciele działek, przez które przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie,*

3) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.*

2. Zaopatrzenie w wodę : z sieci wodociągowej (włączenie terenów objętych planem do wodociągu, poprzez magistralę z Maldanina, zasilanego z ujęcia wody w mieście Pisz); do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę zabudowy istniejącej, z indywidualnych ujęć wody i studni kopanych.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacyjnego włączonego do istniejącej oczyszczalni ścieków w Jagodnem, po jego zrealizowaniu lub tymczasowo z terenów zabudowy istniejącej do szczelnego, atestowanego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną jednostkę do oczyszczalni ścieków w Jagodne,

2) na terenie aglomeracji Pisz, wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 80, poz.1109 i Nr 187 poz.2036), zmienionej Uchwałą Nr XXIX/558/09 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany w aglomeracji Pisz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 z dnia 21 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 72, poz.1194), obejmującej m. in. miejscowość Szczechy Małe, gmina Pisz, obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Jagodne do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z Krajowym Programem

Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Nieprzekraczalny termin stosowania rozwiązań czasowych w postaci zbiorników bezodpływowych dla aglomeracji Pisz został ustalony do dnia 31.12.2015r.

3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :

1) z dachów obiektów kubaturowych - zagospodarowanie wód opadowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, „lokalizację odpowiednich zbiorników do gromadzenia wód opadowych należy określić na etapie sporządzania projektu budowlanego,”*

2) z nawierzchni nieprzepuszczalnych – powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lub wody należy ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające,

3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną :

1) źródło energii elektrycznej dla obszaru planu stanowi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV przebiegająca w północnej części obszaru planu,

2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej w obrębie wsi Szczechy Małe (poza obszarem planu) oraz z projektowanych stacji transformatorowych w granicach obszaru planu zasilanych istniejącymi i planowanymi liniami SN 15 kV; poszczególne obiekty zasilane będą kablowymi liniami nn wyprowadzonymi ze stacji transformatorowych, na rysunku planu zostały wskazane dwie proponowane lokalizacje słupowych stacji transformatorowych,

3) ostateczna ilość i lokalizacja stacji transformatorowych oraz typ linii SN i nn zależeć będą od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów,

4) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki napowietrznej linia elektroenergetycznej SN 15 kV mogą ulec przełożeniu i/lub skablowaniu,

5) po likwidacji napowietrznej linii 15 kV lub jej skablowaniu (również części linii) ustalona linia zabudowy od napowietrznej linii energetycznej oraz wyznaczona strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych SN 15 kV przestaje obowiązywać,

6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) indywidualnie z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła takich jak: opalanie biomasą lub zasilanie energią elektryczną, pompy ciepła, zastosowanie kolektorów słonecznych do produkcji ciepłej wody w lecie i wspomagania ogrzewania w okresach jesienno – wiosennych,

2) wyklucza się stosowanie do ogrzewania kopalnych paliw stałych.

7. Gospodarka odpadami :

1) nakaz czasowego gromadzenia odpadów stałych w przystosowanych do tego pojemnikach w granicach działek (posesji) z możliwością ich segregacji i wywożenia na składowisko odpadów lub do zakładu utylizacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pisz określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Piszu.

8. Telekomunikacja :

1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i „warunkami przebudowy,"*

3) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne,

4) należy unikać lokalizacji masztów telefonii komórkowej dla pojedynczych operatorów, a wykorzystywać maszty dla kilku operatorów,

5) ze względu na ochronę wartości krajobrazowych należy lokalizować maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej w północnej części planu (na terenach położonych na północ od drogi powiatowej oznaczonej symbolem 01.KDL1/2).

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Stawka procentowa.

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 wynosi 30%.

Rozdział III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. **KARTA TERENU NR 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 1. ML, 4.ML, 12.ML, 14.ML, 15.ML, 16.ML,17.ML**

1) Numery terenów: **1, 4, 12, 14, 15, 16, 17.**

2) Powierzchnia: 1.ML (1,45 ha), 4.ML (0,84 ha), 12.ML (1,32 ha), 14.ML (1,41 ha), 15.ML (0,48 ha), 16.ML (0,91 ha), 17.ML (1,45 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

ML - teren zabudowy letniskowej.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) budynki letniskowe wolno stojące lub bliźniacze, na jednej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek letniskowy,

b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego i maksymalnie jednego budynku garażowego na jednej działce budowlanej jako zabudowy towarzyszącej funkcji zabudowy letniskowej,

c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan wyłącznie o konstrukcji ażurowej, niezabudowanej (bez ścian).

B. Ustalenia dodatkowe:

a) <u>w obrębie terenu dopuszcza się:</u> nie ustala się.

b) <u>w obrębie terenu wyklucza się:</u> lokalizację domków kampingowych, barakowozów, tzw. domków holenderskich.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) <u>dopuszczalna wysokość:</u>

- budynek letniskowy – wysokość głównej kalenicy dachu od 5 m do 8,5 m; wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe), wysokość wbudowanych garaży w bryłę budynku letniskowego może być mniejsza niż 5 m,

- budynki pozostałe, wiaty i altany - do 6 m,

- budynki bez podpiwniczenia.

b) <u>rodzaj dachu:</u>

- budynek letniskowy: dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40º - 45º, wysokość okapu w przedziale 2,8 m – 3,8 m; kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku (od frontu działki);
- budynki pozostałe (nie dotyczy wiat i altan, dla których nie ustala się rodzaju dachu): dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35º – 45º; wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,0 m; kalenica równoległa lub prostopadła do elewacji budynku od frontu działki;
- dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat, przy czym łączna szerokość lukarn i facjat nie może zajmować więcej niż 60% długości dachu,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV w odległości 5,5 m od osi linii,
- lokalizacja obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej jeziora.

d) powierzchnia zabudowy :

- do 15% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- minimalna powierzchnia zabudowy budynku letniskowego 60 m^2.

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.

f) inne wymagania:

- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 8 m -16 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 6 m -12 m,
- elewacja frontowa równoległa do linii zabudowy od strony drogi (nie dotyczy przypadków, gdy linia zabudowy przebiega po łuku),
- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne (istniejące i projektowane) oraz w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem 01.KDL1/2, dopuszcza się jeden zjazd na działkę,

b) lokalizacja zjazdu z drogi o symbolu 01.KDL1/2 wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi wewnętrznej,

c) wymagania parkingowe zostały określone w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 28 m (nie dotyczy istniejących wydzieleń, działek nr 18/2 i 18/3 oraz działek powstałych w wyniku ich podziału, działek narożnych i działek przylegających do łuku drogi),

c) w istniejących wydzieleniach działek o szerokości frontu działki mniejszej niż 28 m nie dopuszcza się zmniejszania istniejącej szerokości frontu działki,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80º - 100º (nie dotyczy działek narożnych i przylegających do łuku drogi oraz istniejących wydzieleń).

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

2. **KARTA TERENU NR 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 2.MN, 3.MN, 13.MN, 18.MN.**

1) Numery terenów: **2, 3, 13, 18.**

2) Powierzchnia: 2.MN (0,60 ha), 3.MN (1,01 ha), 13.MN (1,02 ha), 18.MN (0,78 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, na jednej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek mieszkalny,

b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego i maksymalnie jednego budynku garażowego na jednej działce budowlanej jako zabudowę towarzyszącą funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan wyłącznie o konstrukcji ażurowej, niezabudowanej (bez ścian).

B. Ustalenia dodatkowe:

a) <u>w obrębie terenu dopuszcza się:</u> nie ustala się.

b) <u>w obrębie terenu wyklucza się:</u>

- lokalizację domków kampingowych, barakowozów, tzw. domków holenderskich,
- warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, tartaków, myjni samochodowych, stacji diagnostyki samochodowej, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów, usług transportu i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym powodujących zakłócanie ciszy nocnej, nadmierny hałas, zanieczyszczenie powietrza, generowanie zapachów i hałasu, wytwarzanie takich ilości odpadów, które naruszają estetykę środowiska mieszkalnego.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) <u>dopuszczalna wysokość:</u>

- budynek mieszkalny – wysokość głównej kalenicy dachu od 6 m do 8,5 m; wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe), wysokość wbudowanych garaży w bryłę budynku mieszkalnego może być mniejsza niż 6 m,
- budynki pozostałe, wiaty i altany - do 6 m,
- budynki bez podpiwniczenia.

b) <u>rodzaj dachu:</u>

- budynek mieszkalny: dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40º - 45º, wysokość okapu w przedziale 2,8 m – 3,8 m; kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku (od frontu działki);

- budynki pozostałe (nie dotyczy wiat i altan, dla których nie ustala się rodzaju dachu): dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35º – 45º; wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,0 m; kalenica równoległa bądź prostopadła do elewacji budynku od frontu działki;
- dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat, przy czym łączna szerokość lukarn i facjat nie może zajmować więcej niż 60% długości dachu,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV w odległości 5,5 m od osi linii,
- lokalizacja obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej jeziora.

d) powierzchnia zabudowy :

- do 15% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 60 m^2.

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni terenu objętego inwestycją.

f) inne wymagania:

- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 8 m -16 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 6 m -12 m,
- elewacja frontowa równoległa do obowiązującej linii zabudowy (nie dotyczy budynku usytuowanego na terenie działki nr 18/2 i 18/3 oraz działki powstałej z podziału działki nr 18/2 i 18/3),
- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne (istniejące i projektowane) oraz w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem 01.KDL1/2, dopuszcza się jeden zjazd na działkę,

b) lokalizacja zjazdu z drogi o symbolu 01.KDL1/2 wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi wewnętrznej,

c) wymagania parkingowe zostały określone w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m^2, przy czym dopuszcza się podział działek nr 18/2 i 18/3 na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1500 m^2, zgodnie z linią rozgraniczającą określoną na rysunku planu,

b) minimalna szerokość frontu działki: 28 m (nie dotyczy istniejących wydzieleń, działek nr 18/2 i 18/3 oraz działek powstałych w wyniku ich podziału, działek narożnych i działek przylegających do łuku drogi),

c) w istniejących wydzieleniach działek o szerokości frontu działki mniejszej niż 28 m nie dopuszcza się zmniejszania istniejącej szerokości frontu działki,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80º - 100º (nie dotyczy działek narożnych i przylegających do łuku drogi oraz istniejących wydzieleń).

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

3. **KARTA TERENU NR 3 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 5.Z, 6.Z, 7.Z, 8.Z, 9.Z.**

1) Numery terenów: **5, 6, 7, 8, 9.**

2) Powierzchnia: 5.Z (0,59 ha), 6.Z (0,12 ha), 7.Z. (0,43 ha), 8.Z. (0,93 ha), 9.Z (1,45 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

Z – teren zieleni urządzonej (wysokiej lub niskiej).

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) teren zieleni urządzonej takiej jak: zieleń parkowa, ogródek jordanowski, urządzenia rekreacyjno – sportowe (w tym boiska, kort tenisowy itp.) oraz zagospodarowanie terenu związane z użytkowaniem tych urządzeń, obiekty małej architektury,

b) zieleń trawiasta,

c) zadrzewienia, zakrzaczenia,

d) zalesienie terenu oznaczonego symbolem 9.Z.

B. Ustalenia dodatkowe:

a) <u>w obrębie terenu dopuszcza się:</u>

- lokalizację miejsc wypoczynku, miejsc na ognisko, altan i wiat,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- poszerzenie pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 010.KDW i 05.KDW o maksymalnie 3 m w celu budowy zatok z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

b) <u>w obrębie terenu wyklucza się lokalizację:</u>

- wolno stojących garaży, budynków gospodarczych, obiektów tymczasowych oraz innych obiektów degradujących walory estetyczne otoczenia,
- innych parkingów i miejsc postojowych niż określonych w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt B lit. a.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) <u>dopuszczalna wysokość:</u> do 5 m.

b) <u>rodzaj dachu:</u> nie ustala się.

c) <u>linie zabudowy</u> : lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

d) <u>powierzchnia zabudowy</u> : dopuszcza się lokalizację jednej wiaty lub jednej altany o powierzchni zabudowy do 25 m^2 na każde 1500 m^2 powierzchni terenu,

e) <u>powierzchnia biologicznie czynna:</u> minimum 90% powierzchni terenu objętego inwestycją.

f) <u>inne wymagania</u> : nie ustala się.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się włączenia terenów oznaczonych symbolami 6.Z i 7.Z w granice wydzieleń geodezyjnych działek budowlanych zlokalizowanych na terenach o symbolach 12.ML i 13.MN.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę o symbolu 01.KDL1/2 i drogi wewnętrzne,

b) wymagania parkingowe – nie ustala się.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

a) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi, które zostały określone na rysunku planu,

b) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczającej teren o symbolu 5.Z z pasem drogowym drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 010.KDW oraz linii rozgraniczających teren o symbolu 8.Z z pasem drogowym drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 05.KDW w celu poszerzenia pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 010.KDW i 05.KDW o maksymalnie 3 m na lokalizację zatok z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

4. **KARTA TERENU NR 4 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 10.ZL, 11.ZL.**

1) Numery terenów: **10, 11.**

2) Powierzchnia: 10.ZL (1,57 ha), 11.ZL (0,98 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

ZL – lasy.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu: las.

B. Ustalenia dodatkowe: nie ustala się.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: nie ustala się.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: podziały wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zabrania się grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

5. **KARTA TERENU NR 5 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 19.Z, 20.Z.**

1) Numery terenów: **19, 20.**

2) Powierzchnia: 19.Z (1,23 ha), 20.Z (0,74 ha).

3) Przeznaczenie terenu **:**

Z – teren zieleni urządzonej (wysokiej lub niskiej).

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu: zieleń parkowa, zieleń trawiasta, zadrzewienia, zakrzaczenia.

B. Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się:

- lokalizację zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2 i dojazdów do terenów o symbolach 21.UT i 23.ML,
- ścieżki piesze i rowerowe.

b) w obrębie terenu wyklucza się lokalizację:

- obiektów budowlanych,
- parkingów i miejsc postojowych.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę o symbolu 01.KDL1/2,

b) wymagania parkingowe – nie ustala się.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

a) zakaz wtórnych podziałów, również wzdłuż linii rozgraniczających teren o symbolu 19.Z z terenem o symbolu 21.UT oraz wzdłuż linii rozgraniczających teren o symbolu 20.Z z terenem o symbolu 23.ML - określonych na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie narożnych ścięć drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 012.KDW.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

6. **KARTA TERENU NR 6 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 22.ML, 23.ML.**

1) Numery terenów: **22, 23.**

2) Powierzchnia: 22.ML (0,41 ha), 23.ML (1,68 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

ML - teren zabudowy letniskowej.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) na terenie oznaczonym symbolem 22.ML – budynki letniskowe wolno stojące, na terenie oznaczonym symbolem 23.ML - budynki letniskowe wolno stojące lub bliźniacze,

b) na jednej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek letniskowy,

c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego i maksymalnie jednego budynku garażowego na jednej działce budowlanej jako zabudowy towarzyszącej funkcji zabudowy letniskowej,

d) teren określony na rysunku planu jako minimalny teren inwestycji należy traktować jako jedną działkę budowlaną,

e) dopuszcza się lokalizację wiat i altan wyłącznie o konstrukcji ażurowej, niezabudowanej (bez ścian).

B. Ustalenia dodatkowe:

a) w obrębie terenu dopuszcza się: nie ustala się.

b) w obrębie terenu wyklucza się: lokalizację domków kampingowych, barakowozów, tzw. domków holenderskich.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalna wysokość:

- budynek letniskowy – wysokość głównej kalenicy dachu od 5 m do 8,5 m; wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe), wysokość wbudowanych garaży w bryłę budynku letniskowego może być mniejsza niż 5 m,
- budynki pozostałe, wiaty i altany - do 6 m,
- budynki bez podpiwniczenia.

b) rodzaj dachu:

- budynek letniskowy: dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40º - 45º, wysokość okapu w przedziale 2,8 m – 3,8 m; kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2,
- budynki pozostałe (nie dotyczy wiat i altan, dla których nie ustala się rodzaju dachu): dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35º – 45º; wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,0 m; kierunek kalenicy – nie ustala się,
- dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat, przy czym łączna szerokość lukarn i facjat nie może zajmować więcej niż 60% długości dachu,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa lub blachodachówka, pokrycie dachu w kolorze ceglastym.

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- lokalizacja obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej jeziora.

d) powierzchnia zabudowy :

- na terenie o symbolu 22.ML – do 20% powierzchni działki,
- na terenie o symbolu 23.ML – do 8% powierzchni działki,
- minimalna powierzchnia zabudowy budynku letniskowego 50 m^2, maksymalna 150 m^2.

e) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie o symbolu 22.ML – minimum 70% powierzchni działki,
- na terenie o symbolu 23.ML – minimum 80% powierzchni działki.

f) inne wymagania:

- na terenie oznaczonym symbolem 22.ML szerokość elewacji budynku letniskowego (od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 012.KDW) w przedziale 6 m -10 m, natomiast szerokość elewacji budynku letniskowego (od strony drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2) w przedziale 8 m -16 m,
- na terenie oznaczonym symbolem 23.ML szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego (od frontu działki) wolno stojącego w przedziale 6 m -16 m, jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w przedziale 5 m -10 m,
- elewacja frontowa równoległa do linii zabudowy od strony drogi,

- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren podmokły, wymagający uregulowania stosunków wodnych.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 012.KDW oraz o drogę powiatową oznaczoną symbolem 01.KDL1/2 poprzez teren oznaczony symbolem 20.Z, dopuszcza się jeden zjazd na działkę,

b) wymagania parkingowe zostały określone w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

7. **KARTA TERENU NR 7 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 21.UT.**

1) Numer terenu: **21.**

2) Powierzchnia: 3,90 ha.

3) Przeznaczenie terenu:

UT - teren usług turystyki i wypoczynku.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) obiekty hotelarskie typu: hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy itp. z zielenią towarzyszącą,

b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego i maksymalnie jednego budynku garażowego na jednej działce budowlanej jako zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej,

c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan wyłącznie o konstrukcji ażurowej (bez pełnych ścian, dopuszcza się przeszklenia),

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w niniejszej karcie terenu.

B. Ustalenia dodatkowe:

a) <u>w obrębie terenu dopuszcza się:</u> mieszkanie dla właściciela w obrębie obiektu usługowego.

b) <u>w obrębie terenu wyklucza się:</u> lokalizację domków kampingowych, barakowozów, tzw. domków holenderskich, domków letniskowych.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) <u>dopuszczalna wysokość:</u>

- obiekty hotelarskie – wysokość głównej kalenicy dachu do 10 m; wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynku przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadzki parteru do 1 m nad poziomem terenu,

- budynki pozostałe - do 7,5 m, bez podpiwniczenia,

- wiaty i altany – do 5 m.

b) rodzaj dachu:

- obiekty hotelarskie: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40º - 45º, wysokość okapu w przedziale 3,5 m – 5,0 m; kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2,
- wiaty i altany o powierzchni zabudowy powyżej 25 m^2 : dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25º – 35º; wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,0 m; kierunek kalenicy – nie ustala się,
- budynki pozostałe: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35º – 45º; wysokość okapu w przedziale 2,0 m – 3,0 m; kierunek kalenicy – nie ustala się,
- dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, lukarn i facjat, przy czym łączna szerokość lukarn i facjat nie może zajmować więcej niż 60% długości dachu,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub strzecha, na jednej działce obowiązuje jednakowy rodzaj i kolor pokrycia dachu.

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- lokalizacja obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy geodezyjnej jeziora.

d) powierzchnia zabudowy: do 5% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 85% powierzchni działki.

f) inne wymagania:

- szerokość elewacji frontowej obiektów hotelarskich od strony drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2 w przedziale 10 m - 30 m,
- szerokość elewacji frontowej pozostałych obiektów od strony drogi oznaczonej symbolem 01.KDL1/2 do 20 m,
- obiekty hotelowe należy projektować w formie wielobryłowej,
- projektowana zabudowa powinna nawiązywać, pod względem architektonicznym, do cech i wyrazu tradycyjnej wiejskiej zabudowy Mazur,
- elewacje zewnętrzne: mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, ściany drewniane, tynki w kolorach: białym, kremowym, beżowym, żółtym o niskim nasyceniu barw, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
- w zespole zabudowy usługowej w obrębie jednej działki należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, detali wykończenia elewacji (cokoły, obramowania ościeżnicy itp.).

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) 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,

b) teren podmokły, wymagający uregulowania stosunków wodnych.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oznaczoną symbolem 01.KDL1/2 poprzez teren oznaczony symbolem 19.Z, dopuszcza się jeden zjazd na działkę,

b) wymagania parkingowe zostały określone w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

b) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,

c) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) wysokość ogrodzenia działki od strony dróg w przedziale 1,2 m -1,6 m,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

8. **KARTA TERENU NR 8 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 24.ZN, 25.ZN, 26.ZN.**

1) Numery terenów: **24, 25, 26.**

2) Powierzchnia: 24.ZN (1,35 ha), 25.ZN (2,35 ha), 26.ZN (0,13 ha).

3) Przeznaczenie terenu:

ZN – teren zieleni naturalnej.

A. Dopuszczalne funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

a) łąki, pastwiska,

b) zieleń trawiasta,

c) zadrzewienia, zakrzaczenia,

d) zalesienia.

B. Ustalenia dodatkowe:

a) <u>w obrębie terenu dopuszcza się:</u> nieutwardzone ścieżki piesze.

b) <u>w obrębie terenu wyklucza się lokalizację:</u>

- obiektów budowlanych,

- parkingów i miejsc postojowych.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: teren nie wymaga obsługi komunikacyjnej.

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren znajduje się w strefie stumetrowej od brzegów jeziora Roś,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów, również wzdłuż linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

9) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zabrania się grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

b) pozostałe ustalenia określono w § 6 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. **KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 01.KDL1/2.**

1) Numer terenu: **01.**

2) Przeznaczenie terenu:

KDL - teren drogi publicznej lokalnej (droga powiatowa nr 1692N Trzonki – Rostki).

3) Parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; szerokość jezdni minimum 5,5 m,

c) dostępność do terenów przyległych: dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów do indywidualnych posesji,

d) minimalne wyposażenie: dwustronny chodnik, ścieżka rowerowa, oświetlenie,

e) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych oraz zatok autobusowych

f) dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe.

4) Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą krajową nr 63 (poza granicami planu).

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lub poprzez zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

6) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: nie ustala się.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji,

d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,

e) zieleń: dopuszcza się.

2. **KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 02.KDW.**

1) Numer terenu: **02.**

2) Przeznaczenie terenu:

KDW - teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej (własność Gminy Pisz).

3) Parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 10 m, obustronne poszerzenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; dopuszcza się przekrój bez wydzielonych odrębnie jezdni i chodników,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

d) minimalne wyposażenie: nie ustala się,

e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

f) dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe.

4) Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą powiatową nr 1692N oznaczoną symbolem 01.KDL1/2.

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lub poprzez zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

6) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: poszerzenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji,

d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,

e) zieleń: dopuszcza się.

2. **KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW.**

1) Numery terenów: **03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012.**

2) Przeznaczenie terenu:

KDW - teren drogi wewnętrznej (niepublicznej).

3) Parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- dla dróg o symbolach: 03.KDW, 011.KDW, 012.KDW – minimalna szerokość zgodnie z istniejącymi wydzieleniami,
- dla dróg o symbolach: 04.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 09.KDW – minimum 8 m, droga dwukierunkowa,
- dla drogi o symbolu 08.KDW – minimum 6 m, droga dwukierunkowa,
- dla dróg o symbolach: 010.KDW i 05.KDW – minimum 6 m, droga jednokierunkowa, dopuszcza się poszerzenie do 9 m w celu realizacji zatok postojowych dla samochodów osobowych, poszerzenie na terenach oznaczonych symbolami: 5.Z i 8.Z,

b) ścięcia narożne minimum 3 m x 3 m,

c) przekrój – bez wydzielonych odrębnie jezdni i chodników,

d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

e) minimalne wyposażenie: nie ustala się.

4) Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą powiatową nr 1692N oznaczoną symbolem 01.KDL1/2.

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lub poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

6) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się poszerzenia pasów drogowych o maksymalnie 3 m równolegle do linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem ustaleń pkt 3) niniejszej karty terenu.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:
a) mała architektura: dopuszcza się,
b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji,
d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
e) zieleń: dopuszcza się.

4. **KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC NR 4 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe – 013.KD-X, 014.KD-X.**

1) Numery terenów: **013, 014.**

2) Przeznaczenie terenu:

KD-X - teren publicznego ciągu pieszego.

3) Parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 5 m,

b) przekrój – nie ustala się,

c) dostępność do terenów przyległych: nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich z terenu ciągu pieszego,

d) minimalne wyposażenie: oświetlenie, minimum 2-metrowy pas zieleni ze szpalerem drzew liściastych wzdłuż ciągu pieszego.

4) Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą powiatową nr 1692N oznaczoną symbolem 01.KDL1/2.

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

b) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

6) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się poszerzenia ciągów pieszych równolegle do linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych:
a) mała architektura: dopuszcza się,
b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: zakaz lokalizacji,
d) urządzenia techniczne w pasie drogowym: dopuszcza się,
e) zieleń: dopuszcza się.

Rozdział IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pisza.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Lilla Bednarek

---

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.424.2013 z dnia 1 sierpnia 2013 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/442/13
Rady Miejskiej w Piszu
z dnia 21 czerwca 2013 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/442/13

Rady Miejskiej w Piszu

z dnia 21 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe.

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe w dniach od 15 lutego 2013 r. do 11 marca 2013 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do 26 marca 2013 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe wpłynęła jedna uwaga w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku rozpatrzenia uwaga w części nie została uwzględniona przez Burmistrza Pisza.

2. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 18 kwietnia 2013 r. do 10 maja 2013 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do 27 maja 2013 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe wpłynęła jedna uwaga w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku rozpatrzenia uwaga w całości nie została uwzględniona przez Burmistrza Pisza.

3. Zgłoszone uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Pisza:

1) W uwadze wniesionej dnia 25 marca 2013 roku Państwo Joanna i Janusz Porzyczka, właściciele działki nr 18/8 w Szczechach Małych wnoszą o dopuszczenie możliwości innego usytuowania budynku mieszkalnego w obrębie terenu oznaczonego symbolem 18.MN tj. wprowadzenie zapisu „kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku (od frontu działki) lub usytuowanie prostopadłe do frontu działki" oraz dopuszczenie innego koloru pokrycia dachowego niż ceglasty (wnioskowany zielono-mchowy – kolor zbliżony do barwy występujących w otoczeniu działki zadrzewień). Projekt planu dla działki nr 18/8 ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (18.MN).

   Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona. W celu ujednolicenia zabudowy wzdłuż drogi powiatowej (teren o symbolu 01.KDL1/2) i zachowania ładu architektoniczno-przestrzennego został wprowadzony w obrębie całego obszaru objętego projektem planu zapis obligujący realizację budynków mieszkalnych o kalenicy głównej równoległej do elewacji frontowej oraz zapis o zastosowaniu pokryć dachowych w kolorze wyłącznie ceglastym w obrębie całego obszaru objętego projektem planu – kolorze charakterystycznym dla tradycyjnej zabudowy Mazur. Dopuszczenie w zapisach projektu planu miejscowego dowolnego usytuowania kalenicy względem elewacji frontowej wprowadzi chaos architektoniczny na tym terenie. Tak samo wprowadzenie na każdej działce innego koloru pokrycia dachowego, zgodnego z wizją właścicieli nieruchomości, spowodowałoby komplety chaos kolorystyczny w przestrzeni, dlatego został ustalony jednolity kierunek kalenicy budynków o funkcji podstawowej oraz jeden kolor pokrycia dachowego dla wszystkich budynków. Ponadto usytuowanie budynku mieszkalnego na terenie działki nr 18/8 w Szczechach Małych, o kalenicy równoległej do frontu działki umożliwi odpowiednie naświetlenie pomieszczeń, a także umożliwi zamontowanie paneli słonecznych na dachu od strony południowej.

2) W uwadze wniesionej dnia 24 maja 2013 roku Pan Bogusław Nowakowski (właściciel działek nr 18/14 i nr 18/18 w Szczechach Małych), Pan Marek Fiertek (właściciel działki nr 18/15 w Szczechach Małych), Pan Dariusz Żbikowski (właściciel działki nr 18/16 w Szczechach Małych), Pani Hanna Czaplicka (właścicielka działki nr 18/11 w Szczechach Małych) i Pan Dariusz Drewnowski (właściciel działek nr 18/25 i nr 18/27 w Szczechach Małych) wnoszą o zmianę przeznaczenia w projekcie planu terenu działek, których są właścicielami, z terenu zabudowy letniskowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu dla działek nr: 18/11, 18/14, 18/15, 18/16, 18/18, 18/25 i 18/27 ustala przeznaczenie pod zabudowę letniskową (16.ML i 17.ML).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie pod zabudowę letniskową w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe terenów działek nr 18/14, 18/18, 18/15, 18/11 w Szczechach Małych wynika z faktu uwzględnienia wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe po ukazaniu się ogłoszenia o podjęciu przez Radę Miejską w Piszu Uchwały Nr XLV/571/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe złożonych przez:

- Pana Bogusława Nowakowskiego (wniosek z dnia 25.01.2011 r. o przekwalifikowanie działek rolnych nr: 18/18, 18/14 i 42/4 na budowlane w celu realizacji zabudowy rekreacyjnej),
- Panią Hannę Czaplicką (wniosek z dnia 25.01.2011 r. o przekwalifikowanie działki rolnej nr 18/11 na budowlaną w celu realizacji zabudowy rekreacyjnej),
- Państwa Barbary i Mrosława Marka Fiertek (wniosek z dnia 03.02.2011 r. o przekwalifikowanie działki rolnej nr 18/15 na budowlaną w celu realizacji zabudowy letniskowej).

W związki z powyższymi wnioskami działki nr: 18/14, 18/18, 18/15, 18/11 w Szczechach Małych oraz przylegające do nich działki, na które nie złożono innych wniosków, zostały przeznaczone pod zabudowę letniskową.

Ponadto ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz określają przeznaczenie terenów objętych przedmiotowym planem miejscowym i położonych na północ od drogi powiatowej nr 1692N Trzonki – Rostki, w tym terenów działek ujętych w rozpatrywanej uwadze (teren oznaczony na rysunku studium symbolem 15.UTL,MN) jako: *„Zabudowa letniskowa z dużym udziałem terenów zieleni towarzyszącej (urządzonej lub naturalnej). Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla maksymalnie 35% terenów przeznaczonych pod zabudowę (nie wliczając terenów zieleni i komunikacji). Tereny istniejących zadrzewień śródpolnych do zachowania.”*

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.)*„Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium [...]”,* co oznacza, że ustalenia studium są wiążące dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zacytowane powyżej ustalenia studium umożliwiają na rozpatrywanym terenie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla maksymalnie 35% terenów przeznaczonych pod zabudowę (nie wliczając terenów zieleni i komunikacji). Ustalony w studium limit dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie umożliwia przeznaczenia dodatkowo terenów oznaczonych na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolami 16.ML (w którego granicach znajdują się działki nr 18/18, 18/25 i 18/27) i 17.ML (w którego granicach znajdują się działki nr 18/11,18/14, 18/15 i 18/16) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdyż spowoduje to przekroczenie wielkości 35% terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym plan miejscowy naruszy ustalenia studium i będzie niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Piszu po przeanalizowaniu powyższych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Szczechy Małe rozstrzyga, że nie uwzględnia ich w planie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/442/13

Rady Miejskiej w Piszu

z dnia 21 czerwca 2013 r.

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 2013 r. poz. 21 i 405), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), 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 i 645) Rada Miejska w Piszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w planie obejmują:

a) budowę ogólnodostępnej drogi wewnętrznej o łącznej długości 533 mb oraz oświetlenie tej drogi oznaczonej symbolem 02.KDW,

b) budowę publicznych ciągów pieszych o łącznej długości 246 mb, ich oświetlenie oraz zagospodarowanie wzdłuż ciągów pieszych pasa zieleni ze szpalerem drzew liściastych na terenach oznaczonych symbolami 013.KD-X i 014KD-X,

c) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych w pasach drogowych dróg publicznych,

d) budowę kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych dróg publicznych wraz z urządzeniami kanalizacyjnymi.

3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. sU. z 2012r. poz. 1059). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, ujętych w planie, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.