

## Wypis i wyrys

**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz dotyczący działki o nr geodezyjnym 204/40.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz zatwierdzonym Uchwałą Nr X/61/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 maja 2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 16 lipca 2019 r., poz. 3713, działka o numerze geodezyjnym 204/40 położona w obrębie geodezyjnym Orzysz oznaczona jest w planie symbolem „a-04MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych”,

Ustalenia dla w/w terenu zawarte są w Rozdziale 1, 2, 3, 4, 7.

### Rozdział 1.

#### USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, który stanowi załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla poszczególnych obszarów planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
  - a) załącznik nr 1 - obszar I - w rejonie ulic Ełckiej, Kanałowej i Jeziora Orzysz -symbol lit. - a;
  - b) załącznik nr 2 - obszar II - północnej części miasta Orzysz - symbol lit. - b;
  - c) załącznik nr 3 - obszar III - w rejonie ulic Giżyckiej, Wojska Polskiego i linii kolejowej - symbol lit. - c;
- 3) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 5 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orzysz.

§ 2. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) tylnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 6) wymiarowania podanego w metrach; Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
  - 2) oznaczenia pomnika przyrody;
  - 3) granicy układu urbanistycznego stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego;
  - 4) granicy obszaru stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego;
  - 5) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego;
  - 6) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
  - 7) granicy strefy ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza;
  - 8) granicy strefy ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza;
  - 9) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
  - 10) granicy terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;
  - 11) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;

Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne. Ustalenia literowo - cyfrowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia - symbol literowy: zgodny z symbolem odpowiedniego obszaru planistycznego;
- 2) poz. 2. oznaczenia - symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 3) poz. 3. oznaczenia - symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami § 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - z racji braku ich występowania w granicy planu.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - a) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
  - b) granicy planu - należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
  - c) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
  - d) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy oraz tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem § 5;
  - f) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
  - g) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
  - h) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
  - i) strefie ochronnej infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obszar w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych;
  - j) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym;
  - k) tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku mieszkalnego, która wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza obszar lokalizacji budynku mieszkalnego;

l) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi

m) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

n) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

o) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

p) wysokości zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

q) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3m;

r) zabudowie gospodarczej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo - garażowe, budynki garażowe i wiaty.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym**

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MNUw - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej;
- 4) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 6) MWUp - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych;
- 7) ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 8) UN - teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 9) U - teren zabudowy usługowej;
- 10) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 11) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 12) PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 13) R - teren rolniczy;
- 14) Z - teren zieleni;
- 15) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
- 16) ZC - teren cmentarza;
- 17) ZD - teren ogrodów działkowych;
- 18) ZL - teren lasu;
- 19) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 20) WP - teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 21) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 22) C - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 23) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna;
- 24) W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 25) KD (GP) - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 26) KD (Z) - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 27) KD (L) - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 28) KD (D) - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 29) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 30) KDp - teren ciągu pieszego;
- 31) KP - teren parkingu;
- 32) KS - teren parkingu i garaży.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach elementarnych rozmieszczonych wzdłuż dróg krajowych wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy określa obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 13;
- 3) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza linie zabudowy o nie więcej niż 40cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków istniejących w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
- 6) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, US, Up lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się remont oraz przebudowę budynków zlokalizowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym U i PU usytuowanych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych i linii zabudowy.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN, Up, Us, U i PU;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
  - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
- 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku zlokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN i MW.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty usługowe oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, MNUw, MW, MWU; MWUp
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych MNU, MNUw jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MWU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- f) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowo -cyfrowym a-01Up, b-02Up, c-01Up, c-04Up, a-01Us i a-03Us jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- g) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowo -cyfrowym a-02Us jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- h) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

10) W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnych hałasem drogowym.

Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;

a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 i na załączniku graficznym nr 2;

2) nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu;

a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego I -symbol literowy- a dla obiektu:- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 20,0 m, pierśnicy 90,0 cm, nr rejestrowy464;

a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego II -symbol literowy- b dla obiektów:- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 23,0 m, pierśnicy 85,0 cm;

- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 90,0 cm;- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 87,0 cm;- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 86,0 cm;- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 27,0 m, pierśnicy 144,0 cm;- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 79,0 cm;

W granicach planu nie są wyznaczone:

1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskazaniami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tymkrajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kulturywspółczesnej:

1) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I - symbol lit. - a, zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

2) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I - symbol lit. - a, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) budynek mieszkalny, obecnie cerkiew pod wezwaniem Świętego Jerzego przy ul. Elckiej 22;

3) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego II - symbol lit. - b, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

b) kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul.Elckiej 17 - nr rej. A-2254 z 5 maja 2006 r.;

c) dom przy ul. Elckiej 25 (kiedyś ul. Elcka 22) - nr rej. 1152 z 10 maja 1986 r., A-1024 z 7 sierpnia 1995 r.;

d) dom przy ul. Elckiej 27 (kiedyś ul. Elcka 24) - nr rej. A-1065 z 25 maja 1998 r.;

4) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III - symbol lit. - c, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

b) kościół ewangelicki, obecnie parafia rzymskokatolicka pod wezwaniem Matki Boskiej Królowej Polski wraz z cmentarzem przykościelnym - nr rej. Z 10 maja 1968r. oraz A-899 z 2 stycznia 1992 r.;

5) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III - symbol lit. - c, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) budynek mieszkalny drewniany przy ul. Wojska Polskiego 24. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. b, c, d, pkt 4 lit. b obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;

2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);

3) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych. W odniesieniu do układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. a należy zachować historyczny układ przestrzenny - układ komunikacyjny, osie widokowe. Nowa zabudowa formą, gabarytami, rodzajem materiałów stosowanych w pokryciu dachowym i elewacji powinna nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy sąsiedniej. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

**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**

§ 9. 1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) formy ochrony przyrody, o których mowa w § 6;

2) obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w § 7;

3) obszar wyznaczony przez granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 10. 1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami R i ZL,

1) minimalna powierzchnia działek - 700 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek - 18 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ . Ustala się, że szczególne zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach strefy ochronnej sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie:
  - a) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym b-01ZC - w obszarze planistycznym II - symbol lit. - b;
  - b) cmentarzy zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.
- 4) ustala się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, znajdującej się w granicach terenu elementarnego b-01W, b-07Z ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 8) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) wewnętrzny układ komunikacyjny miasta dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą krajowe drogi publiczne nr16 i 63 oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KD (GP) powiązane bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Orzysz, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KD (Z) i symbolami literowo - cyfrowymi a-01KD (L), b-08KD (L), c-01KD (L);
- 5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo - cyfrowymi a-02KD (L), a-03KD (L), b-01KD (L), b-02KD (L), b-03KD (L), b-04KD (L), b-05KD (L), b-06KD (L), b-07KD (L), b-09KD (L) symbolami literowymi KD (D) oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym KDW, a także ciągi pieszne oznaczone symbolem literowym KDp;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN
  - b) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny, budynku mieszkalno - usługowym lub budynku usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU, MNUw;
  - c) 1,1 miejsca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MW;
  - d) 1,2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MWU i MWUp
  - e) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ML;
  - f) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym UN;
  - g) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w budynkach usługowych dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym U;
  - h) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi Up i US;

- i) 1 miejsce na 5 zatrudnionych na 1 zmianie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym PU;
- j) 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi C, K, W;
- k) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - l) - nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - m) - nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - n) - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 8) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów w nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt
  - a) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 8 lit. b;
  - b) dopuszcza się bilansowanie dla terenów MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, Up, US maksymalnie 15% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 7, wliczając miejsca parkingowe ogólnodostępne zorganizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD (L), KD(D), KDW.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
  - a) dopuszcza się wykonanie sieci elektroenergetycznych jako napowietrzne;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych na terenach C, K, W oraz w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem dróg krajowych oznaczonych w planie symbolem KD (GP);
  - a) ograniczenie wskazane w ust. 4 nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, U, Up, Us, PU, ZP w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, na obszarach na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci podziemnych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.
  - d) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym R w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.

Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
  - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w aglomeracji Orzysz informacyjnie określonej na rysunku planu;



2) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;  
a) na obszarze poza granicami aglomeracji dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z zastrzeżeniem pkt 5, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób niezagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;

6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:

a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;

b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;

c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością przebudowy i dostosowania mocy istniejących sieci i urządzeń;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej;

2) ustala się, iż sieć ciepłownicza musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy;

3) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło;

a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania.

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

1) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo - cyfrowym a-06ZP w okresie od początku kwietnia do końca października każdego roku.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

§ 15. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi: 1) MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, UN, U, Us, ML, PU - 30%; 2) tereny elementarne niewymienione w pkt 1-1%.

**Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 16. 1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazano granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

1) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu w całości położona jest w obszarze III - symbol literowy - c.

2) w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z rysunkiem planu na obszarze I - symbol lit. -a oraz na obszarze II - symbol lit. - b wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:

a) inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki - budowa linii 110kVĹk1 - Orzysz -Mikołajki.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

1) W obszarze I - symbol literowy - a:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU i MNUw: 700 m<sup>2</sup>;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU: 2000 m<sup>2</sup>;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym a-01UN: 200 m<sup>2</sup>;

d) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym a-01U, a-01Up: 1500 m<sup>2</sup>;

e) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym a-01Us: 3000 m<sup>2</sup>;

f) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ML: 1000 m<sup>2</sup>;

2) W obszarze II - symbol literowy - b:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN: 1000 m<sup>2</sup>;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU i MNUw: 700 m<sup>2</sup>;

3) W obszarze III - symbol literowy - c:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN: 1000 m<sup>2</sup>;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU: 700 m<sup>2</sup>;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego planu literowo - cyfrowym c-05MNUw: 2000 m<sup>2</sup>;

4) Dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 minimalnej powierzchniowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się. 2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**Rozdział 4.**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU OBSZAR PLANISTYCZNY I - SYMBOL LITEROWY "a"**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU**

§ 21.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi a-01MWU, a-02MWU, a-03MWU, a-04MWU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojeżdża, dojeżdża, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;

c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;

5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowo - cyfrowymi a-01MWU, a-02MWU wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w §

- 7 ust. 1 pkt 1 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- b) w miejscu określonym na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem a-04MWU, wyznaczony jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. a, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy: max. 0,4 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,8 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 10 m; nie wyżej niż 16 m;
- b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
- c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się wykonanie dachu symetrycznego dwuspadowego mansardowego o kącie nachylenia górnej połaci do 30°, kącie nachylenia dolnej połaci do 70° dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo - cyfrowym a-04MWU;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:
- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

## Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

**Załącznik** – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Orzysz w skali 1:1000.

**Wypis i wyrys** z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz wydaje się na wniosek Gminy Orzysz, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz.

Z upoważnienia  
BURMISTRZA ORZYSZA

INSPEKTOR  
  
mgr Daniel Gawrych

