

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Orzyszu**  
**z dnia ...**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu**  
**geodezyjnego Góra, gm. Orzysz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXI/151/20 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz, Rada Miejska w Orzyszu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**  
**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz;
  - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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 wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) 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;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 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, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granicy Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód;
  - 3) obszaru stanowiska archeologicznego AZP.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP**– należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **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;
- 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **uciażliwości** – 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;
- 15) **usługach nieuciażliwych** – 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;
- 16) **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 warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 17) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty;
- 18) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.**

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 3) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 4) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 5) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) **R** – teren rolniczy;
- 7) **ZL** – teren lasu;
- 8) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 9) **ZS** – teren zieleni związanej ze sportem i rekreacją;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 11) **TKS** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 12) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 13) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 14) **KDp** – teren ciągu pieszo – jezdni.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §5.**

##### **1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach przeznaczenia podstawowego.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wykształconej kalenicy. Zakazuje się stosowania dachów pulpitowych.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
  - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
  - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

##### **§6.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
    - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
    - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
    - c) 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;
    - d) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - f) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
    - g) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
    - h) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
    - i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 2) 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** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
    - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML** i **UT** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

- d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - e) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach wskazanych na załączniku graficznym;
  - 3) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód w granicach wskazanych na załączniku graficznym.
3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu;
5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §17, §18 i §19 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§7.**

- 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie obszaru zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-74, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 5.
- 2. Nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

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

**§8.**

- 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
- 2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
- 3. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, o których mowa w przepisach odrębnych.

**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 o których mowa w §6 ust. 2 oraz w §7 ust. 1.

2. W granicach planu nie wyznacza się:
  - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
  - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**§10.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi, **RM, R, Z, ZL**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .
3. Ustala się, że szczegółowe 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.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach pasa ochrony funkcyjnej wokół 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;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**§12.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem miejscowym dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzy gminna droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem literowymi **KD(D)** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą ciągi pieszo – jezdne oznaczone w planie symbolem literowym **KDp**;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **1KD(D)** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW** i ciągi pieszo – jezdne oznaczone w planie symbolem literowym **KDp**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;
  - minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **UT**:
  - minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
  - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- e) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM i R**:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
  - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m<sup>2</sup>;
  - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m<sup>2</sup>;
- f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

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

#### **§13.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(D)**, **KDW** i **KDp** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **ML**, **UT**, **RM**, **R**, **ZS** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **TKS**;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS**, **ZN** i **ZL** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 7) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **ML**, **UT**, **RM**, **R**;

- 8) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 9) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) 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;
    - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 80 mm;
    - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
    - b) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
      - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 100$  mm;
      - dla kanalizacji ciśnieniowej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 40$  mm;
  - 2) część obszaru objętego planem miejscowym położna jest w aglomeracji Orzysz, której granice informacyjnie wskazano na rysunku planu;
    - a) na obszarze planu poza granicami aglomeracji dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - b) na obszarze planu w granicach aglomeracji dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
  - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
    - a) do gruntu w granicach własnej działki,
    - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - c) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
  - 5) 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.
4. 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: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, ML, UT, RM, R** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW.



5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
    - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

**§14.**

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, ML, UT, RM** – 30%;
- 2) **R** – 10%;
- 3) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§15.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN** i **MNU**: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT**: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM**: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZS**: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 7) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-6 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**ROZDZIAŁ IV**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN**

**§16.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

**§17.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01MNU, 02MNU, 03MNU, 04MNU, 05MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalna – usługowego, usługowo - mieszkalnego lub usługowego: maksymalnie 400 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem części planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód w granicach terenu elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **03MNU i 04MNU** zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

#### **§18.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01UT, 02UT, 03UT, 04UT, 05UT, 06UT, 07UT, 08UT, 09UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i handlu;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej i budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, basenów, kortów tenisowych;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,4 powierzchni działki budowlanej;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: powierzchnia zabudowy usług z zakresu handlu - maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem części planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **09UT** zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20 ° na kubaturowych obiektach sportowych.

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

##### **§19.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01ML, 02ML, 03ML, 04ML, 05ML, 06ML, 07ML, 08ML, 09ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML, 31ML, 32ML, 33ML, 34ML, 35ML, 36ML, 37ML, 38ML, 39ML, 40ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady ochrony przyrody:
  - a) w związku z położeniem części planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **28ML, 29ML, 32ML, 33ML, 34ML, 35ML, 37ML** zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem cięć sanitarnych;
  - b) w związku z położeniem części planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **32ML, 33ML, 35ML, 37ML**:
    - obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
    - obowiązuje nakaz zachowania istniejących skarp;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

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

**§20.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01RM, 02RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m<sup>2</sup>;
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m<sup>2</sup>;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 8,5 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość budynków innych niż mieszkalne i inwentarskie: nie wyżej niż 10 m;
  - f) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego  
oznaczonego symbolem literowymi R**

**§21.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **01R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
- 5) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m<sup>2</sup>;
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 8,5 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość budynków innych niż mieszkalne i inwentarskie: nie wyżej niż 10 m;
  - f) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

## Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZS §22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01ZS, 02ZS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej stanowiącej dostęp do wód publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi terenu: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się zagospodarowanie w postaci obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji plaży;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce budowlanej:
    - zabudowy tj.: przystani jednostek pływających, wypożyczalni sprzętu wodnego, bosmanatu;
    - zabudowy sezonowej tj.: przebieralni, sanitariatów, magazynu na sprzęt wodny;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 85 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,05 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,05 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 m.
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

- b) geometria i pokrycie dachów: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 5-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni, szarości lub czerni;
- c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN**

**§23.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **01ZN, 02ZN, 03ZN, 04ZN, 05ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - b) zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:
    - dokonywania zmian stosunków wodnych;
    - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów: w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 01ZN, 02ZN, 03ZN, 04ZN, 05ZN zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**

**§24.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **01ZL, 02ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 01ZL, 02ZL zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS**

**§25.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01WS, 02WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
  - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym TKS**

**§26.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01TKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą z zakresu kanalizacji sanitarnej;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:

- budowli związanych z infrastrukturą kanalizacji sanitarnej;
- sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny elementarne oznaczonych symbolami literowymi **TKS**.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,05 powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,95 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 0,95 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 2 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D)**

##### **§27.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KD(D)** – zmienna w przedziale od 11,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

##### **§28.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **01KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **02KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **03KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **04KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **05KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **06KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **07KDW** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **08KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **09KDW** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **10KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **11KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **12KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **13KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **14KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **15KDW** – zmienna w przedziale od 12,0 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;



- **16KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **17KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **18KDW** – zmienna w przedziale od 9,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **19KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **20KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **21KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **22KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **23KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **24KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **25KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **26KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **27KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **28KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **29KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **30KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **31KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **32KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **33KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **34KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **35KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **36KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **37KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **38KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **39KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **40KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **41KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **42KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **43KDW** – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **44KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **45KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **46KDW** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **47KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **48KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **49KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **50KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **51KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDp.**

##### **§29.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01KDp, 02KDp, 03KDp, 04KDp, 05KDp, 06KDp, 07KDp, 08KDp, 09KDp, 10KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **01KDp** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **02KDp** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **03KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **04KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **05KDp** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **06KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **07KDp** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **08KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **09KDp** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **10KDp** – 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§30.**

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.