UCHWAŁA NR LXVI/508/23
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia 27 września 2023 r.

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 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) 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, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala 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 2.
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) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) **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 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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

17) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą 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 3.
USTALENIA OGÓLNEUstalenia 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 – jezdneg.

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) nakaz stosowania 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^2;
2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

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^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych;

c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **UT:**

- minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 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^2;

- 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m^2;

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 ⌀100 mm;

- dla kanalizacji ciśnieniowej przekrój nie mniejszy niż ⌀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^2;

2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML**: 1000 m^2;

3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT**: 1500 m^2;

4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM**: 3000 m^2;

5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m^2;

6) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZS**: 2000 m^2;

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 4.
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^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;

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 30º do 45º, 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) kolorystka 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 usługowej;

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^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 200 m^2;

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;

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: 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 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;

c) kolorystka 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** 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;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: powierzchnia zabudowy usług z zakresu handlu - maksymalnie 100 m^2;

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 **08UT** 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: 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 połaci od 20º do 45º, 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 º 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 – minimalnie 65 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 0,9;

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 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;

c) kolorystka 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 – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9;

6) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m^2;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m^2;

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) kolorystka 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;

5) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: maksymalnie 250 m^2;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m^2;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m^2;

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: 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) kolorystka 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 związanej ze sportem i rekreacją;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej;

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;

5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 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: 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 naturalnej;

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 trenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 01ZN, 02ZN, 03ZN, 04ZN, 05ZN zlokalizowany jest Obszaru 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 trenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 01ZL, 02ZL zlokalizowany jest Obszaru 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 - kanalizacji sanitarnej;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej;

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) nieprzekraczalne 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 trenów 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 – minimalnie 0,05 powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,95 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 0,95;

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) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej 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 zgodne 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 0**1KDW, 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, 41KW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej 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 11,0 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 5,0 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 zgodne 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, 03KD, 04KDP, 05KDP, 06KDP, 07KDP, 08KDP, 09KDP, 10KDP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej 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 zgodne z przepisami odrębnymi.

4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

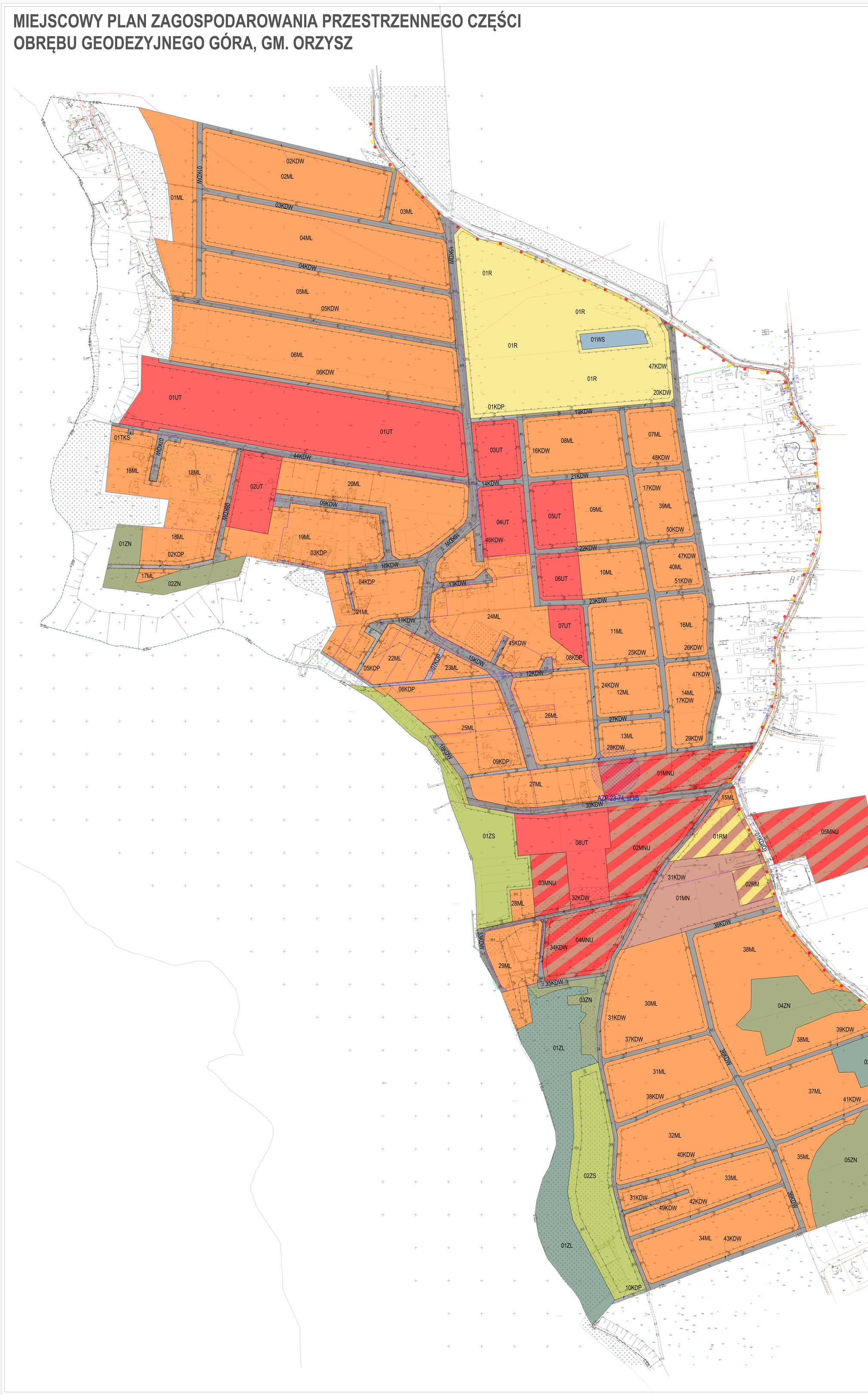
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady

Anna Pilarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GÓRA, GM. ORZYSZ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU Z DNIA ..... 2023 r.



0m 50 m 100m

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ORZYSZ

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB/I USŁUGOWEJ
- UT – TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- ML – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R – TEREN ROLNICZY
- ZL – TEREN LASU
- ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZS – TEREN ZIELENI ZWIĄZANEJ ZE SPORTEM I REKREACJĄ
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH STOJĄCYCH
- TKS – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI SANITARNEJ
- KD(D) – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDP – TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- 15 – WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA OTULINY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU OTULINY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - WSCHÓD
- AZP 23-74, st.I/5 – OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:
  - NR OBSZARU AZP,
  - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWIOŚCI
  - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP.

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- OBRĘB GÓRA – NAZWA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA AGLOMERACJI

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr LXVI/508/23
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GÓRA, GM. ORZYSZ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Orzyszu		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE - od 9 maja 2022 r. do 31 maja 2022 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 15 czerwca 2022 r. wpłynęło **14 uwag** do wyłożonego projektu planu miejscowego.										
1	13.06.2022r.	Osoba fizyczna	Kwestionując ustalenia oraz rozwiązania komunikacyjne przyjęte w projekcie planu: 1. kategorycznie przeciwstawiamy się przeznaczeniu działki nr ewid, 16/5 z obrębu Góra (adres Góra 42) pod usługi turysty i zaliczeniu terenu naszej działki do jednostek oznaczonych w wykładanym projekcie symbolami UT. Przeciwstawiamy się również dopuszczeniu możliwości realizacji na naszym terenie zabudowy usługowej w tym usług z zakresu gastronomii, sportu i handlu. Protestujemy również przeciw proponowanym standardom zabudowy w tym wprowadzeniu możliwości realizacji budynków 3 kondygnacyjnych o dachach płaskich. Pragniemy zaznaczyć, że nigdy nie podejmowaliśmy działań	Działka nr ewid. 16/5, Obręb geodezyjny Góra Droga wewnętrzna o symbolu 44KDW	Działka nr 16/5 – **2UT** - teren zabudowy usług turystycznych **44KDW** – droga wewnętrzna	+		+		W obecnie obowiązującym planie miejscowym na wskazanych działkach obowiązuje przeznaczenie terenu oznaczone sybolem **ME - tereny ekstensywnej zabudowy rekreacyjnej.** Na tym terenie były dopuszczone usługi nieuciążliwe każdego rodzaju, przy czym turystyczne mogły być funkcją podstawową. Był też dopuszczony handel. W przepisach końcowych obecnie obowiązujące planu jest wpisana informacja, że

			zmierzających do przekwalifikowania terenu działki pod usługi turystyczne (nie planowaliśmy i nie przewidujemy na terenie w/w działki świadczenia jakichkolwiek usług). Tym samym protestujemy przeciwko przeznaczeniu/ przemianowaniu terenu działki nr ewid. 16/5 z obrębu Góra jako terenu usług turystycznych z oznaczeniem symbolem UT. Pragniemy zaznaczyć, że działka zakupiona została od Gminy Orzysz. W momencie zakupu objęta była już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Góra, gm. Orzysz (uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXX/219/98 z dnia 15.06.1998 r.) z przeznaczeniem jak sama nazwa wskazuje pod zabudowę letniskową. Teren działki nr ewid. 16/5 z obrębu Góra od momentu jej powstania nigdy nie był przeznaczony pod usługi. Gmina Orzysz stając z nami do aktów notarialnych najpierw przekonywała, a potem zapewniała o prestiżowej lokalizacji niewielkiego kompleksu przeznaczonego pod zabudowę ekstensywną. Działka została zabudowana budynkiem całorocznym spełniającym wszystkie wymogi formalno-prawne (najpierw decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, potem, pozwolenie na budowę i na końcu zgłoszenie do użytkowania). Zrealizowany na działce budynek spełnia również wszystkie warunki budowy uregulowane Prawem budowlanym. W chwili obecnej kompleks działek objętych wyżej wspomnianym w planem jest już docelowo zabudowany, a 'występująca tam zabudowa znacznie odbiega swą formą od zabudowy letniskowej występującej wokół i nosi znamiona zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pragnąc usankcjonować stan istniejący w lipcu 2020 r. złożyliśmy wniosek do sporządzanego projektu planu, a dotyczył on przeznaczenia obszaru działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek ten podyktowany był chęcią posiadania podobnych standardów i możliwości inwestycyjnych jakie ustalono dla działki nr ewid. 222/1 z obrębu Mikosze w jednostce 6MN objętej m.p.z.p Mikosze, gm. Orzysz (Uchwała Nr XXII/166/08 z dnia 30.07.2008 r. Rady Miejskiej w Orzyszu). Uważamy, że położenie naszej działki jest tożsame z lokalizacją jednostki 6MN. Jest to							obowiązują na tym terenie ustalenia planu z 1998 r. – kontur 3ML, ale jest to wątpliwa konstrukcja prawna, która prawdopodobnie nie ma żadnej mocy, gdyż rysunek i tekst planu ustalają inną funkcję niż 3ML. Możemy wprowadzić funkcję 3ML, ale naszym zdaniem wprowadzi to obniżenie wartości nieruchomości (chociaż w katach notarialnych była funkcja ML). Jest duża presja na ten teren żeby wprowadzić funkcję ML – rekreacji indywidualna. **W lipcu 2020 r. wnioskowano dla całego kompleksu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – proszą o uwzględnienie tego wniosku.** Co do drogi - w obecnie obowiązującym planie jest to droga oznaczona symbolem **KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.** Projektowany pas drogowy tej drogi wchodził też na działki osób, które składały uwagi. W projekcie planu poszerzenie drogi na działach zainteresowanych zostało zlikwidowane. Zostawiono drogę zgodnie z rysunkiem obecnie obowiązujących planów na tym terenie. 5 szerokości na działce gminnej i 5 m pod poszerzenie na działce powyżej – osoba prywatna posiadająca tereny pod UT. **Droga została zmieniona z KD na KDW na prośbę urzędu.**

2

			związane z docelowym i stałym miejscem zamieszkania właśnie w tym miejscu. Z uwagi na powyższe prosimy o uwzględnienie naszej prośby zgłoszonej do planu wnioskiem z lipca 2020 r. i przeznaczenie terenu działki pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną; 2. wnosimy o likwidacje drogi o symbolu 44KDW na odcinku od korony skarpy, tj. od granic opracowania do połączenia z droga o symbolu 07KDW i zastąpienia tego odcinka ciągiem pieszo-jezdnym oznaczanym symbolem KDP. Pragniemy zaznaczyć, że analogiczna sytuacja występuje w tym planie w miejscu gdzie usytuowano ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolami: 05KD, 06KDP i 03KDP. W tym miejscu należy podnieść, że organ w aneksie do prognozy oddziaływania na środowisko wykładanego planu jednoznacznie stwierdza, że obszar opracowania w całości położony jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego - otulina. Cytując wprost przepisy wynikające z §4 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 178, poz. 2618) w ocenie oddziaływania na środowisko sam ich nie respektuje. Przykładem takiego rozmijania się organu z prawda jest chociażby aneks do prognozy oddziaływania na środowisko wykładanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra gm. Orzysz, gdzie w pkt. 3 - strony 5 i 6 opracowania organ zapewnia, że aktualna wersja projektu planu uwzględnia wszystkie zakazy wynikające z położenia przedmiotowego terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego-Wschód, utworzonego Rozporządzeniem Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2008 r. Nr 178, poz. 2618). Organ forsując rozwiązanie polegające na wprowadzeniu drogi 44KDW o szerokości 10 m. na całej długości dochodzącej, aż do granic opracowania prowadzi wprost do naruszenia skarpy objętej ochroną oraz do zniszczenia istniejącego tam jaru (co wyraźnie widać w części graficznej planu). To prowadzi z kolei do							**Uwagodawcy wnoszą od zmianę z drogi na ciąg pieszo – jezdny od skrzyżowania z 7KDW do jeziora.**

3

			naruszenia przepisu wynikającego z §4 ust. 1 pkt. 5 wyżej przytaczanego Rozporządzenia Nr 136, przepisu który wprowadza zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Przeciwstawiając się takiemu rozwiązaniu chcemy aby końcowy odcinek drogi 44KDW zamienić na ciąg pieszo-jezdny równy szerokości działki nr ewid. 14 (działki dzielącej działki nr ewi. 16/5 i 13); 3. wnosimy również o zawężenie linii rozgraniczających pozostałej części drogi 44KDW z 10 m. na 8 m. Droga o 8 m. liniach rozgraniczających zapewni właściwe skomunikowanie wszystkich przyległych do niej działek, jak również działek przyległych do dróg wewnętrznych 07KDW i 08KDW. Przykładowy przekrój wykorzystania drogi o szerokości 8 m w załączeniu - (załącznik nr 1). Mamy pełną świadomość, że droga KDW o 8 m. liniach rozgraniczających odpowiada obowiązującym przepisom prawa oraz zapewni sprawny przejazd zarówno samochodów ciężarowych jak i osobowych, jak również umożliwi realizacje ciągu pieszo-rowerowego Wprowadzenie szerszych niż 8 m. linii rozgraniczających nie znajduje uzasadnienia, bowiem naprzeciw drogi 44KDW znajduje się droga 14KDW i dalej droga 21KDW również o szerokości 8 m.; 4. patrząc kompleksowo na wyłożony projekt planu w szczególności na zaprojektowaną sieć dróg wewnętrznych nowotworzonego kompleksu usługowo-letniskowego mającego powstać pomiędzy wsią Góra (droga 47KDW), a drogą oznaczoną symbolem 15KDW odnosimy wrażenie, że siłowo forsowane jest rozwiązanie komunikacyjne zmierzające do przekierowania całego ruchu turystycznego z tego kompleksu nad jezioro Tyrkło właśnie drogą 44KDW. Świadczyć o tym może brak połączenia dróg 15KDW, 24KDW i 17KDW z drogą 30KDW - tj. drogą prowadzącą do istniejącej plaży wiejskiej zlokalizowanej w granicach jednostki 01ZS. Należy podkreślić, że miejsce to jako plaża wiejska zostało wybrane przez społeczność lokalną i urządzone ze środków przekazanych przez gminę w ramach funduszu sołeckiego czyli z naszych podatków. Organ przekształcając grunty rolne mieszkańców wsi Góra winien w głównej mierze pokierować ruch turystyczny z							

4

			nowotworzonego kompleksu usługowo-turystyczno-letniskowego właśnie na istniejącą plażę wiejską, chociażby z tego względu, że to lokalna społeczność sama wybrała to miejsce i to ta społeczność będzie czerpać zyski ze sprzedaży przekwalifikowanych działek. Pragniemy zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt w układzie dróg wewnętrznych wykładanego projektu. Od ponad dwudziestu lat istnieje na terenie szeroko pojętego kompleksu letniskowego zwyczajowe miejsce wodowania łodzi i sprzętu motorowodnego. Miejsce to wykorzystywane jest ze względu na dogodny dostęp do jeziorna. Wykładany projekt planu nie sankcjonuje swymi ustaleniami funkcjonującego od lat połączenia z jeziorem Tyrkło, a wręcz je zamyka. Chodzi tu o drogę 10KDW, która następnie przechodzi w ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 03KDP. W tej sytuacji wiele daje do myślenia fakt wyłączenia z granic opracowania działki nr ewid. 397 z obrębu Góra. Mając na względzie przytoczone w pkt. 4 fakty kategorycznie przeciwstawiamy się kierowaniu nadmiernego ruchu turystycznego w drogę 44KDW. W tym momencie liczymy na realizacje zobowiązań jakie składał nam sprzedający (Gmina Orzysz) i oczekujemy równego traktowania wobec stanowionego przez ten organ prawa.							
2	20.06.2022r.	Osoba fizyczna	Wnoszę sprzeciw poszerzenia i wydłużenia drogi dojazdowej oznaczonej w (mpzp) Góra gm. Orzysz **symbolem 44 KDW.** **Uzasadnienie** Wydłużenie drogi spowoduje zniszczenie , degradację na 2/3 wysokości nadbrzeżniej skarpy i istniejącego w niej jaru ,walorów krajobrazowych ,architektonicznych dotychczasowych terenów otwartych wsi. Spowoduje obciążenie jeziora Tyrkło ,którego **''dopuszczalne obciążenie rekreacyjne "** będzie przekroczone wskutek nadmiernego zainwestowania, zniekształcając na trwałe rzeźbę terenu /skarpa , jar/. Projektowana droga 44 KDW położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - WSCHÓD, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniiu nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12.11.2008 w sprawie	Droga o symbolu 44KDW (działka ewidencyjna nr 14 i część działki nr 13, obręb Góra)	**44KDW** – droga wewnętrzna					JAK WYŻEJ: Co do drogi - w obecnie obowiązującym planie jest to droga oznaczona symbolem **KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.** Projektowany pas drogowy tej drogi wchodził też na działki osób, które składały uwagi. W projekcie planu poszerzenie drogi na działach zainteresowanych zostało zlikwidowane. Zostawiono drogę zgodnie z rysunkiem obecnie obowiązujących planów na tym terenie. 5 szerokości na działce gminnej i 5 m pod poszerzenie na działce powyżej – osoba

			Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - WSCHÓD (Dz.Urz. Woj.Warmińsko Mazurskiego z 2008 r. Nr 178, poz.2618). Zakres zmian w projekcie (mpzp) symboli zabudowy już istniejących działek (16/2 , 16,3 , itd., poszerzenie drogi 44 KDW do 10 m z wydłużeniem jej do jez. Tyrkło wskazuje na dużą inwestycję w strefie podlegającej ochronie na mocy właściwych ustaw Nie znajduję podstaw do akceptacji projektu planu przedstawionego przez Urząd Miejski w Orzyszu, a brak informacji zakresu inwestycji jest wynikiem mojego sprzeciwu do proponowanego projektu planu pogłębiając moje zaniepokojenie .Użytkuję drogę 21 lat z bezkolizyjnym ruchem i dojazdem do działki 16/6 . Wnoszę o utrzymanie statutu drogi w aktualnie obowiązującym kształcie i granicy .							prywatna posiadająca tereny pod UT. **Droga została zmieniona z KD na KDW na prośbę urzędu.** **Uwagodawcy wnoszą od zmianę z drogi na ciąg pieszo – jezdny od skrzyżowania z 7KDW do jeziora.**
3	15.06.2022r.	Osoba fizyczna	Działając w imieniu własnym, w związku z wyłożeniem eto publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz, **jako właścicielka działki oznaczonej nr geod.17/3 położonej w miejscowości Góra** (nr księgi wieczystej - [redacted] wydruk z księgi wieczystej w załączeniu), w ramach przysługującego mi prawa do wniesienia uwag do projektu ww. planu - podnoszę i wnoszę, co następuje : jako aktualna właścicielka ww. działki gruntu nr 17/3 w Górze jestem następcą prawnym moich rodziców, tj. [redacted] wskutek dokonanego działu spadku po moim ojcu [redacted] oraz zniesienia współwłasności nieruchomości, tj. działki gruntu nr 17/3 (w załączeniu: kser, umowy działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości). **Moi rodzice** wraz ze mną 1 moim rodzeństwem, na przestrzeni łat 1994-2020, **wykorzystywali** (a ja obecnie to kontynuuję) teren ww. działki gruntu **na cele letniskowe** przyjeżdżając wielokrotnie i systematycznie ze Śląska na Mazury w celach rekreacyjno-wypoczynkowych. Potwierdzenie takiego sposobu wykorzystywania, a tym i przeznaczenia ww. działki gruntu stanowią decyzje w sprawie podatku od nieruchomości Burmistrza Orzysza adresowane do moich rodziców (w załączaniu : wybranych siedem decyzji w sprawie wymiaru	Dz nr ewid. 17/3 Obręb geodezyjny Góra	**17ML**- teren zabudowy rekreacji indywidualnej **2ZN** - teren zieleni naturalnej		-		-	Projekt planu miejscowego uwzględnia przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, obowiązujące w związku z położeniem obszaru opracowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód – tj. m.in. przepisy Rozporządzenia Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód. W szczególności projekt planu uwzględnia przepisy regulujące zasady lokalizacji zabudowy w określonych odległościach od brzegów zbiorników wodnych. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.

			podatku od nieruchomości), w których organ podatkowy wskazywał jako: podstawę opodatkowania grunt o charakterze: ”S grunty letniskowe” Ww. **projekt planu** zagospodarowania przestrzennego uwzględniając, określony postanowieniem § 5 ust.l pkt 8 uchwały Nr XXn/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz.Urz. woj. warm.-Maz. 2013r., poz.139) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej - **dopuszcza możliwość zlokalizowania obiektu budowlanego tylko na znikomej części powierzchni mojej ww. działki gruntu**, w stopniu praktycznie wykluczającym jakakolwiek zabudowę, w szczególności o przeznaczeniu letniskowym. Takie ustalenie projektu planu **narusza istotę mojego prawa własności** ww. działki gruntu **wynikającą** z treści przepisu art.140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz.1740 ze zm.) a przede wszystkim z przepisu **art.64 ust.3** Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997., Nr 78, poz.483 ze zm.) uniemożliwiając mI racjonalne zagospodarowanie terenu ww. działki, pozbawiając mnie możliwości posadowienia obiektu budowlanego przy zastosowaniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz.1225), a w szczególności przepisów dotyczących zachowania (wymaganych przepisami tego rozporządzenia) warunków usytuowania obiektu budowlanego. W konsekwencji wyżej opisanych ustaleń projektu ww. planu zagospodarowania przestrzennego - **wnoszę o** przesunięcie linii **dopuszczalnej możliwości zlokalizowania obiektu budowlanego na działce nr geod.17/3** w stopniu umożliwiającym, choćby w minimalnym stopniu, zamierzenia inwestycyjnego w postaci							

7

			wypucowania obiektu zapewniającego mi w okresie letnim całodzienny pobyt na terenie tej działki, zważywszy miejsce mojego stałego zamieszkania w miejscowości Kozy, powiecie bielskim, województwie śląskim.							
4	09.06.2022r.	Osoby fizyczne	1.Absolutnie nie zgadzamy się na przekształcenie naszej działki nr 16/7 zlokalizowanej pod adresem Góra 44 pod usługi turystyczne (nowe ozn w projekcie UT). Działkę zakupiliśmy w roku 2000 w ramach przetargu od gminy Orzysz, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXXIV/219/98 z dn. 15 czerwca 1998r jako działkę letniskową (akt notarialny repetytorium [redacted] kierując się jej przeznaczeniem i usytuowaniem w swoistej enklawie - w cichej, pięknej okolicy o dużych walorach przyrodniczych - w otoczeniu jeziora, pól i lasów. Nigdy także nie podejmowaliśmy działań w celu przeznaczenia działki jako usługowo turystycznej (nie planowaliśmy i nie przewidujemy na terenie działki świadczenia jakichkolwiek usług). Wręcz odwrotnie - ponieważ domek posadowiony na działce jest całoroczny i większą część roku ktoś z nas przebywa w Górze - w roku 2020 w ramach wniosków na pdst. Uchwały Rady Gminy nr XXI/151/20 dn 26.03.2020 złożyliśmy wniosek o jej przeznaczenie jako zabudowa jednorodzinna (nasze pismo z dn 20.07.2020r) - który to nie został uwzględniony. Ponadto zwracamy uwagę, iż nasza działka 16/7 o powierzchni 1435m2 nie wchodzi w zakres wymogów określonych w wyłożonym projekcie uchwały - par. 15 dla nowowydzielanych działek pod UT, bowiem powinny one posiadać minimalną powierzchnię 1500m2. Także nie znajdujemy uzasadnienia dlaczego przepis ten nie miałby mieć zastosowania do działek istniejących. Ponadto przypominamy, że we wszystkich dotychczasowych projektach teren ten był przeznaczony pod zabudowę ekstensyjną a raptem **w nowym projekcie pojawiają się usługi turystyczne dla istniejących działek** (ozn. symb. UT zamiast rekreacyjne ozn. ML lub MLN). **Mając powyższe na uwadze protestujemy przeciwko przekwalifikowniu/przeznaczeniu/przemianowaniu naszej działki 16/7 jako terenu usług turystycznych (UT).**	Dz. nr ew. 16/7 Obręb geodezyjny Góra Droga o symbolu 44KDW (działka ewidencyjna nr 14 i część działki nr 13, obręb Góra)	**2UT** – teren zabudowy usług turystycznych **44KDW** – droga wewnętrzna					W obecnym mpzp jest wkreślona funkcja **ME - tereny ekstensywnej zabudowy rekreacyjnej.** Na tym terenie były dopuszczone usługi nieuciążliwe każdego rodzaju, przy czym turystyczne mogły być funkcją podstawową. Był też dopuszczony handel. W przepisach końcowych obecnie obowiązujące planu jest wpisana informacja, że obowiązują na tym terenie ustalenia planu z 1998 r. – kontur 3ML, ale jest to wątpliwa konstrukcja prawna, która prawdopodobnie nie ma żadnej mocy, gdyż rysunek i tekst planu ustalają inną funkcję niż 3ML. Możemy wprowadzić funkcję 3ML, ale naszym zdaniem wprowadzi to obniżenie wartości nieruchomości (chociaż w katach notarialnych była funkcja ML). Jest duża presja na ten teren żeby wprowadzić funkcję ML – rekreacji indywidualna. **W lipcu 2020 r. wnioskowano dla całego kompleksu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – proszą o uwzględnienie tego wniosku.** Co do drogi - w obecnie obowiązującym planie jest to droga oznaczona symbolem **KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.** Projektowany

			Na dowód powyższych danych załączamy obowiązujące dokumenty związane z zakupem działki, określające jej przeznaczenie i zabudowę 2.Protestujemy także przeciwko znacznemu poszerzeniu i wydłużeniu drogi dojazdowej oznaczonej w nowym projekcie symbolem 44 KDW. **a/ wydłużenie drogi spowoduje zniszczenie/degradację nadbrzeżnej skarpy i istniejącego w niej jaru.** **b/ nie znajduje także uzasadnienia poszerzenie ww. drogi aż do 10m** - we wszystkich planach a także w naturze jej przebieg był i jest znacznie krótszy i węższy. <u>Nie widzimy także podstaw aby droga dojazdów do działek 44KDW była znacznie szersza od asfaltowej drogi dojazdowej z Orzysza do Góry, gdzie jest generowany znaczę większy ruch!</u> Ponownie zaznaczamy, iż we wszystkich wcześniejszych planach - droga oznaczona 44KDW była znacznie węższa i krótsza, bowiem jej zakończenie uwidaczniane było na połączeniu z drogą 07KDW bądź kilka metrów dalej - nigdy na terenie wysokiej skarpy. Zadziwia nas także fakt wydłużenia omawianej drogi aż do 2/3 wysokości istniejącej skarpy wraz z jarem. Nadmieniamy, że na znacznym obszarze skarpy w części graniczącej z projektowaną drogą istnieje także zalesiony pas, który nie jest ujęty w planie zagospodarowania przestrzennego. Poddajemy także pod wątpliwość czy takie usytuowanie drogi nie koliduje z przepisami ochrony środowiska. Ponadto w wyłożonym planie - aneks do prognozy oddziaływania na środowisko określono, iż obszar opracowania w całości jest położony w chronionej otulinie "Mazurski Park Krajobrazowy - otulina". W świetle powyższego uważamy, że przebieg drogi 44KDW jest niezgodny z niżej wymienionymi Rozporządzeniami Wojewody Warmińsko - Mazurskiego: -Rozporządzenie nr. 9 z dnia 26.01.2006r. par. 1.1 pkt 3 oraz załącznik nr 9 pkt.2 (Dz.Urz. nr 20 poz 506 z 2006r); a w szczególności -<u>Rozporządzenie nr 136 z dnia 12 listopada 2008r - par. 1; 2: 3.1; 4.1 oraz załącznik nr2 (Dz.Urz. nr 178 poz. 2618).</u> oraz z							pas drogowy tej drogi wchodził też na działki osób, które składały uwagi. W projekcie planu poszerzenie drogi na działach zainteresowanych zostało zlikwidowane. Zostawiono drogę zgodnie z rysunkiem obecnie obowiązujących planów na tym terenie. 5 szerokości na działce gminnej i 5 m pod poszerzenie na działce powyżej – osoba prywatna posiadająca tereny pod UT. **<u>Droga została zmieniona z KD na KDW na prośbę urzędu.</u>** **<u>Uwagodawcy wnoszą od zmianę z drogi na ciąg pieszo – jezdny od skrzyżowania z 7KDW do jeziora.</u>**

			-Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko Mazurskiego nr. XIX/368/12 Z 28.08.2012r (Dz.U. woj. WMz roku 2012, poz. 2722). Bowiem usytuowanie drogi 44KDW koliduje przepisami i zakazami dotyczącymi ochrony przyrody tj. ekosystemu leśnego oraz wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (patrz skarpa/jar). **Także wnosimy o utrzymanie statusu tej drogi w aktuanie obowiązującym kształcie i granicy.** Mając powyższe na uwadze, wnosimy o uwzględnię naszych uwag w projekcie zagospodarowania przestrzennego. **+PEŁNOMOCNICTWO**							
5	07.06.2022r.	Osoba fizyczna	Treść wniosku: Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki ewidencyjnej o numerze 40/5, poprzez zastąpienie proponowanego w projekcie ww. planu oznaczenia „33KWD - teren drogi wewnętrznej' na oznaczenie „01ZS - teren zieleni związanej ze sportem i rekreacją". Uzasadnienie wniosku: Na początku chciałbym krótko przedstawić rozwój sytuacji po zakupie działki 40/5. Plan rozpatrywanych działek przedstawiono w załączniku A. Działka o numerze 40/5 została zakupiona w 2016 r. od właściciela [redacted] z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie sportów wodnych i rekreacji. Wówczas nie wiedziałem, że cztery działki 40/1,40/2, 40/3 i 40/4 należą do jednego właściciela [redacted] i są dostępne tylko przez działkę 40/5. Rodzina [redacted] zaoferowała mi te cztery działki za cenę [redacted]. Nie byłem zainteresowany płaceniem tak wysokiej ceny. Nie wyraziłem również zgody na wykorzystanie działki 40/5 jako drogi dojazdowej do czterech działek. Później rodzina [redacted] sprzedała dwie działki 40/1 i 40/2 właścicielowi działki 39/6. Działka 39/6 ma dojazd od drogi gminnej. Dwie pozostałe działki 40/3 i 40/4 zostały sprzedane w ubiegłym roku. Właściciel działki 40/9 był również bardzo zainteresowany tymi dwiema działkami, ale został cenowo przebity.	Dz. nr ew. 40/5, obręb geodezyjny Góra	**33KDW** – droga wewnętrzna		**-**		**-**	Działka nr 40/5 w obecnie obowiązującym planie jest przeznaczona pod funkcję drogi wewnętrznej – symbol KW. Taka funkcja została utrzymana w projekcie planu – symbol KDW – teren drogi wewnętrznej.

			Nowy właściciel dwóch działek 40/3 i 40/4 korzysta obecnie z dojazdu przez działkę 39/6 w celu wykonywania wszelkich prac. Obecnie cztery działki 40/1,40/2, 40/3 i 40/4 stanowią jedną działkę ze względu na zainstalowane ogrodzenie z dostępem do jeziora Tyrkło. W związku z tym problem dostępu do czterech działek 40/1,40/2. 40/3 i 40/4 jest obecnie rozwiązany.							
6	03.06.2022r.	Osoba fizyczna	Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w projekcie planu: 1. Uważamy, że lepszym rozwiązaniem byłoby zlikwidowanie drogi o symbolu 44KDW na odcinku od korony skarpy, tj. od granic opracowania do połączenia z drogą o symbolu 07KDW i zastąpienia tego odcinka ciągiem pieszo-jezdnym oznaczanym symbolem KDP. W związku z powyższym gdyby była taka możliwość to prosilibyśmy o uwzględnienie tej uwagi, która nie powinna powodować ponownego obowiązku wykładania MPZM do publicznego wglądu a tym samym nie wydłużałaby procedury uchwalania planu.(opinia prawników) 2. Uprzejmie prosimy o warunkowe uwzględnienie naszej uwagi dotyczącej szerokości drogi 44 KDW. W wyłożonych MPZP podana jest szerokość 10 metrów. Czy jest to wyłącznie szerokość jezdni 10m ? Jeśli tak to wnosimy o zwężenie jej do 8 metrów. Gdyby jednak okazało się, że szerokość 10 m dotyczy : szerokości jezdni plus chodnika, plus być może przyszłej drogi rowerowej lub kilka metrów zarezerwowane jest na tzw. infrastrukturę techniczną, to nie wnosimy uwag.	Droga o symbolu **44KDW** (działka ewidencyjna nr 14 i część działki nr 13, obręb Góra)	**44KDW** – droga wewnętrzna					W obecnie obowiązującym planie jest to droga oznaczona symbolem **KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.** Projektowany pas drogowy tej drogi wchodził też na działki osób, które składały uwagi. W projekcie planu poszerzenie drogi na działach zainteresowanych zostało zlikwidowane. Zostawiono drogę zgodnie z rysunkiem obecnie obowiązujących planów na tym terenie. 5 szerokości na działce gminnej i 5 m pod poszerzenie na działce powyżej – osoba prywatna posiadająca tereny pod UT.
7	03.06.2022r.	Osoba fizyczna	W projekcie działkę 16/6 oznaczono symbolem z rysunku planu **UT - teren zabudowy usług turystycznych .** W kwietniu 2000 r. Burmistrz Miasta i Gminy Orzysz wydał Decyzję dot. zabudowy i zagospodarowania działki 16/6 Góra gm.Orzysz z orzeczeniem : " Projektowana inwestycja leży na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Góra gm. Orzysz symbolem 3ML dla którego zapis ustaleń szczegółowych brzmi " **3 ML - Teren przeznaczony pod zabudowę letniskową "** W sierpniu 2000 r. Starostwo Powiatowe w Piszu Decyzją nr WZB-7351/16/0 2000 zatwierdziło projekt budowlany i wydało pozwolenie na	Dz. nr ew. 16/6 obręb geodezyjny Góra	**2UT** - teren zabudowy usług turystycznych	+		+		

			budowę budynku na działce nr. 16/6 położonej we wsi Góra gm.Orzysz z uzasadnieniem " Lokalizacja budynku zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gm.Orzysz zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/219/98 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 15.06.1998 r. - **tj. § 3 tereny oznaczone symbolem 3 ML - Teren przeznaczony pod zabudowę letniskową.** Podając powyższe nie wyrażam zgody na wprowadzenie do /mpzp/ symbolu UT - teren zabudowy usług turystycznych .							
8	01.06.2022r.	Osoba fizyczna	Treść wniosku: Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki ewidencyjnej o numerze 36/6, poprzez zastąpienie proponowanego w projekcie ww. Planu oznaczenia „ ML ” (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej). Uzasadnienie wniosku: Działka o numerze 36/6 leży w bardzo bliskim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zwartej 'zabudowy wsi Góra. Istniejąca zabudowa oraz realizowane wokół nowe inwestycje wskazują na rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej miejscowości Góra w kierunku jeziora Tyrkło. Już obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Góry dostrzegł ten fakt, gdyż cześć z sąsiednich działek nieruchomości 36/6, a mianowicie działki o numerach 40/9, 40/12 i 41/19 oznaczona jest „MNU-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych Jednocześnie należy zauważyć, iż działki te położone są dalej od zwartej zabudowy wsi niż moja działka oznaczona numerem 36/6. Zważywszy na powyższe, zwracam się z uprzejmą prośbą - jak w treści wniosku - o zastąpienie oznaczenia „ML” (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej).	Dz. nr ew. 36/6 obręb geodezyjny Góra	**27ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej		-		-	Wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod funkcje zabudowy rekreacji indywidualnej spowoduje przemieszanie funkcji, a w konsekwencji naruszenie zasad ładu przestrzennego. Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNU) oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) zaplanowanej są odrębnych układach przestrzennych tworzących spójne funkcjonalnej układy zabudowy.

9	01.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Treść wniosku: Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki ewidencyjnej o numerze 36/1, poprzez zastąpienie proponowanego w projekcie ww. Planu oznaczenia „ML" (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU" (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej). Uzasadnienie wniosku: Działka o numerze 36/1 leży w bardzo bliskim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zwartej zabudowy wsi Góra. Istniejąca zabudowa oraz realizowane wokół nowe inwestycje wskazują na rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej miejscowości Góra w kierunku jeziora Tyrkło. Już obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Góry dostrzegł ten fakt, gdyż cześć z sąsiednich działek nieruchomości 36/1, a mianowicie działki o numerach 40/9, 40/12 i 41/19 oznaczona jest „MNU-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych". Jednocześnie należy zauważyć, iż działki te położone są dalej od zwartej zabudowy wsi niż moja działka oznaczona numerem 36/1. Zważywszy na powyższe, zwracam się z uprzejmą prośbą - jak w treści wniosku - o zastąpienie oznaczenia „ML" (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU" (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej). Jednocześnie uprzejmie proszę o skierowanie ad acta mojego wniosku w tej sprawie datowanego na dzień 27 maja 2022 r., ze względu na błędną numerację nieruchomości (36/6 zamiast 36/1).	Dz. nr ew. 36/1 obręb geodezyjny Góra	**27ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej		-		-	Wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod funkcje zabudowy rekreacji indywidualnej spowoduje przemieszanie funkcji, a w konsekwencji naruszenie zasad ładu przestrzennego. Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNU) oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) zaplanowanej są odrębnych układach przestrzennych tworzących spójne funkcjonalnej układy zabudowy.
10	31.05.2022 r.	Osoba fizyczna	Treść wniosku: Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki ewidencyjnej o numerze 22/4, poprzez zastąpienie	Dz. nr ew. 22/4 Obręb: Góra	**24ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej		-		-	Wyznaczenie funkcji zabudowy usług turystycznych pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod funkcje zabudowy rekreacji indywidualnej spowoduje przemieszanie funkcji, a w konsekwencji naruszenie

			proponowanego w projekcie ww. Planu oznaczenia „ML” (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „ UT” (tereny usług turystycznych). Uzasadnienie wniosku: Działka o numerze 22/4 leży w bardzo bliskim sąsiedztwie proponowanych w projekcie Planu terenów pod usługi turystyczne. Należy zauważyć, iż działka 22/4 objęta jest zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Góra gm. Orzysz, zawartego w Uchwale Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXX/219/98 z dnia 15 czerwca 1998 i oznaczona jest jako 4ML. Zatem w obowiązującym stanie prawnym dopuszczona jest zarówno zabudowa letniskowa, jak i realizacji z zakresu usług turystycznych. Zważywszy na powyższe, zwracam się z uprzejmą prośbą - jak w treści wniosku - o zastąpienie oznaczenia „ML” (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „UT” (tereny usług turystycznych							zasad ładu przestrzennego. Teren zabudowy usług turystycznych (UT) oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) zaplanowanej są odrębnych układach przestrzennych tworzących spójne funkcjonalnej układy zabudowy.
11	31.05.2022 r.	Osoba fizyczna	Treść wniosku: Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki ewidencyjnej o numerze 36/6, poprzez zastąpienie proponowanego w projekcie ww. Planu oznaczenia „ML” (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej). Uzasadnienie wniosku: Działka o numerze 36/6 leży w bardzo bliskim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zwartej : zabudowy wsi Góra. Istniejąca zabudowa oraz realizowane wokół nowe inwestycje wskazują na rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej miejscowości Góra w kierunku jeziora Tyrkło. Już obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Góry dostrzegł ten fakt, gdyż cześć z Sąsiednich działek nieruchomości 36/6, a mianowicie działki o numerach 40/9, 40/12 i 41/19 oznaczona jest „MNU-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 'nieuciążliwych".	Dz. nr ew. 36/6 Obręb: Góra	**27ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej		-		-	Wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod funkcje zabudowy rekreacji indywidualnej spowoduje przemieszanie funkcji, a w konsekwencji naruszenie zasad ładu przestrzennego. Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNU) oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) zaplanowanej są odrębnych układach przestrzennych tworzących spójne funkcjonalnej układy zabudowy.

			Jednocześnie należy zauważyć, iż działki te położone są dalej od zwartej Zabudowy wsi niż moja działka oznaczona numerem 36/6. Zważywszy na powyższe, zwracam się z uprzejmą prośbą - jak w treści wniosku - o zastąpienie oznaczenia „ML" (tereny zabudowy letniskowej) - oznaczeniem „MNU" (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej).							
12	26.05.2022r.	Osoba fizyczna	W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego część obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz wnoszę uwagę do planu mojej nieruchomości nr. Działki 47/2. Prośba moja dotyczy szerokości terenu gdzie można postawić domek letniskowy. Obecnie w projekcie jest 18 m od granicy działki. Teren jest niżej i nie można zobaczyć wschodu słońca z projektowanego domku letniskowego 5m x 3,75 m. Proszę więc o szerokość działki do 38 m	Dz. nr ew. 47/2 Obręb: Góra	35ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej 5ZN – teren zieleni naturalnej					Projekt planu miejscowego uwzględnia przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, obowiązujące w związku z położeniem obszaru opracowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód – tj. m.in. przepisy Rozporządzenia Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód. W szczególności projekt planu uwzględnia przepisy regulujące zasady lokalizacji zabudowy w określonych odległościach od brzegów zbiorników wodnych. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. W obrębie działki wyznaczono maksymalną możliwą powierzchnię pod funkcję rekreacji indywidualnej.
13	25.05.2022 r.	Osoby fizyczne	W nawiązaniu do ogłoszenia Burmistrza Miasta Orzysz z dnia 29.04.2022 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz wnoszę uwagi.	Dz. nr ew. 16/2 Obręb: Góra		+		+		

			Nie wyrażamy zgody na zmianę dotychczasowej rekreacyjnej funkcji terenu/działek w obrębie Góra działka 16/2 z uwagi na to, iż przedmiotowy obszar położony jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Dopuszczenie na tym terenie zabudowy usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie negatywnie oddziaływało na środowisko i zakłócało jego naturalne funkcjonowanie. Ponadto decydując się na zakup działki rekreacyjnej poza centrum miasta, w ciszy i sąsiedztwie lasu związani byliśmy obowiązującymi przepisami w tym wymaganiami/ograniczeniami dotyczącymi jej zabudowy w związku z tym oczekujemy że teren ten zachowa swoje walory przyrodnicze oraz dotychczasowy charakter rekreacyjny. Działka została zakupiona w roku 2000 z zasobów gminy Orzysz, a na jeziorze Tyrkło obowiązywała strefa ciszy. Ponadto w odniesieniu do poprzedniego plan zagospodarowania znacznemu poszerzeniu i wydłużeniu uległa droga KDW 44 co budzi nasz sprzeciw i niepokój.. W dalszym ciągu podtrzymujemy nasz sprzeciw z roku 2020 odnośnie zmiany w projekcie kanalizacji i usytuowaniu przepompowni w drodze 07 KDW. Ponadto zmiana planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na zmianę środowiska a także na wzrost wartości naszej nieruchomości oraz konieczność wniesienia stosownej opłaty.							
14	20.05.2022 r.	Osoba fizyczna	Pragnąc zrozumieć zaproponowane przez organ ustalenia projektu planu zwracam się z prośbą o udzielenie następujących informacji: 1) czym kierował się organ podejmując decyzję o wyłączeniu pasa przybrzeżnego jeziora Tyrkło w sąsiedztwie kompleksu działek nr ewid. 16/1, 16/2, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8 z obrębu Góra oznaczonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami ZL i ZS-1 z granic opracowania; 2) co spowodowało konieczność wydłużenia drogi 44 KDW o szerokości 10 m. aż do istniejącej skarpy. Drogi która w obowiązującym planie kończyła się na połączeniu z drogą 07 KDW.	Pas przybrzeżny jeziora Trykło w sąsiedztwie kompleksu działek nr ewid. 16/1, 16/2, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8 Droga o symbolu 44KDW	**2UT** – teren zabudowy usług turystycznych **44KDW** - droga wewnętrzna	+		+		**Pas nadbrzeży posiada, jak wskazano w uwadze, określone przeznaczenie ZL - tereny lasów oraz ZS - tereny zieleni związanej ze sportem i rekreacją, która nie wymagają wprowadzenia zmian w zakresie gospodarski ściekami sanitarnymi.**

			Należy zaznaczyć, że połączone drogi na wysokości kompleksu działek wymienionych w pkt. 1 utworzą wspólnie pas drogowy o szerokości 20 m.; 3) czym kierował się organ proponując przeznaczenie istniejącego zabudowanego kompleksu działek objętych ustaleniami szczegółowymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Góra gm. Orzysz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXX/219/98 z dnia 15.06.1998 r. pod zabudowę usługową, teren usług turystycznych (oznaczony w projekcie planu symbolem 02 UT). Informacje proszę przesłać na podany adres e-mail. Proszę również o przekazanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Góra gm. Orzysz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXX/219/98 z dnia 15.06.1998 r. - tekst planu wraz z załącznikiem graficznym. Uchwała nie jest dostępna na stronie bip Urzędu Miejskiego w Orzyszu w zakładce Rada Miejska - Uchwały - kadencja 1994-1998	Kompleks działek objętych ustaleniami pod zabudowę usługową, teren usług turystycznych (oznaczony w projekcie planu symbolem 02 UT).						
II WYŁOŻENIE - od 15 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 24 lipca 2023 r. wpłynęły **2 uwagi** do wyłożonego projektu planu miejscowego.										
15	18.07.2023	Osoby fizyczne	Po zapoznaniu się z ww. projektem planu zgłaszamy nw. uwagi: 1.Wnosimy o zmianę kwalifikacji odcinka kilkudziesięciu metrów drogi ozn. symb. 44 KDW o szer 5 m (tj. na odcinku od granicy opracowania do połączenia z drogą 07 KDW) na ciąg pieszo-jezdny o symb. KDp. Mając na uwadze, iż ww. odcinek drogi KDW zlokalizowany jest w granicy otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego- Wschód i ingerencja w istniejącą skarpę wraz z jarem doprowadzi do degradacji i zniekształcenia rzeźby tego terenu – wskazanym jest przekształcenie tego fragmentu drogi jako KDp. Uwzględnić należy także aspekt ochrony środowiska naturalnego. Zauważamy, iż na tym terenie (przybrzeżny las) gniazdują żurawie, oraz trasę tę (kierując się do jeziora) pokonują sarny, a bywa także że pojawiają się łosie. Nadmieniamy, iż w zakresie ochrony terenu i zwierząt obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada	teren oznaczony w planie jako 44KDW	44KDW-teren drogi wewnętrznej		-		-	W ramach przeznaczenia 444KDW istnieje również możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych. Zmiana planu we wnioskowanym zakresie byłaby bezcelowa.

			2008 r. - §4 ust. 1 pkt 1 i 5 (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazursk. z 2008 r. nr 178 poz. 2618). Ponadto zauważamy że inne drogi mające usytuowanie w zwężający się przebieg jak droga 44 KDW ujęte są w zwężeniach jako drogi KDp, np. 08KDW – na odcinku węższym 03KDp; 11KDW na odcinku węższym 05KDp; 12KDW na odcinku węższym 06KDp; itd. jak 15,29 KDW. 2.Wnosimy także o skorygowanie i załączenie aktualnego planu stanowiącego załącznik nr 2 (graficzny) do Prognozy oddziaływania na środowisko (załączona jest wersja z 2022 R). Prosimy o uwzględnienie w.w. uwag.							
16	18.07.2023	Osoby fizyczne	Po zapoznaniu się z ww. projektem planu zgłaszamy uwagi: 1.Wnosimy o zmianę kwalifikacji kilkudziesięciu metrów drogi oznaczonej symbolem 44 KDW o szerokości 5 m. (tj. od granic opracowania do połączenia z drogą o symbolu 07 KDW na ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDp. Jak wynika z ustaleń planu obszar na którym zlokalizowany jest w/w odcinek drogi znajduje się w granicach otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego- Wschód. Forsowanie rozwiązania komunikacyjnego polegającego na prowadzeniu tego odcinka drogi zboczem skarpy prowadzi wprost do zniszczenia nie tylko skarpy ale i istniejącego w tym miejscu jaru. Obrazuje to mapa zasadnicza, na której opracowano część graficzną planu. Działanie takie jest niezgodne z §4 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia Nr 136 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 178, poz. 2618) mówiący o tym, że w granicach obszarów chronionego krajobrazu zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Uwzględnić należy także aspekt ochrony środowiska naturalnego. Podkreślić należy, że właśnie w tym miejscu (przybrzeżny las) gniazdują dwie pary lęgowe żurawia szarego. Obszar ten jest również ostoją zgrupowania czterech kuz saren. Bywa również że na tym terenie pojawiają się łosie. §4 ust. 1 pkt. 1 cytowanego powyżej Rozporządzenia zakazuje w obszarze chronionego krajobrazu niszczenia schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt i ptaków.	1.teren oznaczony w planie jako 44KDW 2.Działka ew. nr 16/4	1. 44KDW- teren drogi wewnętrznej 2.01TKS – teren infrastruktury technicznej- kanalizacji sanitarnej		-		-	W ramach przeznaczenia 444KDW istnieje również możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych. Zmiana planu we wnioskowanym zakresie byłaby bezcelowa. Realizacja infrastruktury technicznej służącej mieszkańcom terenu wymaga również zarezerwowania miejsc dla urządzeń niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania, w tym również przepompowni ścieków.

			Ponadto zauważamy że inne dogi mające usytuowanie i zwężający się przebieg jak droga 44KDW ujęte są w zwężeniach jako ciągi pieszo-jezdne, KDp np. 08KDW – na odcinku węższym 03KDp; 11KDW na odcinku węższym 05KDp; 12KDW na odcinku węższym 06KDp; itp. jak 15,29 KDW. 2. Wnosimy protest przeciwko przeznaczeniu działki nr. ew. 16/4 z obrębu Góra pod infrastrukturę z zakresu kanalizacji sanitarnej (przepompownię ścieków) oznaczoną w projekcie planu symbolem 01TKS. Tego typu obiekt a szczególnie jego praca generować będzie uciążliwość wykraczająca poza granice działki nr. ew. 16/4 (szum pracy urządzeń pompowych oraz wydobywająca się zapachy i odory). Analizując ustalenia projektu planu w granicach opracowania nie dopatrzyliśmy się drugiego miejsca o podobnym przeznaczeniu mimo, że Gmina przeznacza znaczne dodatkowe obszary pod zabudowę letniskową i usługową. W tej sytuacji rodzi się pytanie – w jaki sposób Gmina zamierza rozwiązać problem kanalizacji sanitarnej i czy zrzut ścieków z istniejących jak i projektowanych obszarów zabudowy letniskowej i usługowej nie będzie odbywał się do jeziora Tyrkło. Patrz §26 pkt 2 projektu planu: - sformułowanie – niezbędne do obsługi zabudowy. W świetle powyższego zapisu wiele daje do myślenia fakt wyłączenia z granic opracowania działki nr. ew. 397 z obrębu Góra. 3.Analizując Prognozę oddziaływania na środowisko wykładanego projektu planu stwierdziliśmy rozbieżność pomiędzy częścią graficzną wykładanego projektu planu, a załącznikiem nr. 2 do Prognozy oddziaływania na środowisko – struktura funkcjonalno-przestrzenna. Dotyczy to w szczególności obszaru drogi 44 KDW jak i obszaru 02 UT przemianowanego obecnie na 18 ML. W tej sytuacji wątpliwości budzi, czy udostępniona na stronach internetowych w trakcie wyłożenia projektu planu tj. w dniach od 15.06.2023 r. do 07.07.2023 r. Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy wykładanego projektu planu i czy odnosi się do II wyłożenia tego planu. Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag.							

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/508/23

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/508/23

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz

Projekt planu został sporządzony na podstawie 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.

Granicami niniejszego projektu planu został objęte obszary o łącznej powierzchni około 103 ha, położone w obrębie geodezyjnym Góra w gminie Orzysz. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono.

I. <u>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2</u>

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Orzysz, głównie w zakresie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także terenów usług turystycznych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszarów objętych planem.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady.

a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

c) zakaz 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) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) dopuszczenie przebudowy, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) nakaz 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) zakaz 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) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalne znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

j) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML i UT jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;

- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM i R jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczanych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

W zakresie ochrony przyrody ustalono nakaz stosowania zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody, w obrębie których znajdują się obszary objęte planem (zgodnie z załącznikiem graficznym do planu).

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu nakazują ochronę obszaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dodatkowo ustalono, iż prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Natomiast w granicach planu nie występują zabytki nieruchome oraz obszary krajobrazów kulturowych.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, ML, UT, RM, na poziomie 10% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R oraz na poziomie 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) **prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) **potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje jedną drogę publiczną klasy dojazdowej (KD(D)). Dodatkowo w granicach planu znajduje się drogi wewnętrzne (KDW) oraz ciągi pieszo- jezdne (KDp).

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu 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 podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzyszu oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miejskiego w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12 – 250 Orzysz.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 9 maja 2022 r. do 31 maja 2022 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (16 maja 2022 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 15 czerwca 2022 r.) wpłynęło 14 uwag do projektu planu. W czasie prac nad planem zorganizowano również drugie wyłożenie projektu do publicznego wglądu

w dniach od 15 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r., a także zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną (3 lipca 2023 r.) dotyczącą rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 24 lipca 2023 r.) wpłynęły 2 uwagi.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Orzysz w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także terenów usług turystycznych w obrębie Góra.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Orzyszu w dniu 23 kwietnia 2018 r. przyjęła Uchwałę Nr LI/372/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz. W analizie stanowiącej załącznik do ww. uchwały sformułowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Wnioski płynące z analizy wskazują, że w systemie planowania przestrzennego Gminy Orzysz zakłada się sporządzanie planów miejscowych w pierwszej kolejności w celu zaktualizowania dokumentów uchwalonych przed 2011 r. Niniejszy plan miejscowy stanowi przykład zmiany starego aktu prawa miejscowego, na nowy dokument, który będzie uwzględniał aktualne przepisy prawa oraz obecne uwarunkowania terenu, a także ukierunkuje planowane zasady zagospodarowania i rozwoju omawianego obszaru.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie planu potrzebę dostosowania obiektów budowalnych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §8. Dodatkowo w §12 zawarto zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.