

Wypis i wyrys

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Guty, gmina Orzysz dotyczący działki o nr geodezyjnym 272/6.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Guty gmina Orzysz, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/158/08 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 czerwca 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 124 z dnia 08 sierpnia 2008 r., poz. 2035 działka o numerze geodezyjnym 272/6 położona w obrębie geodezyjnym Nowe Guty gmina Orzysz oznaczona jest w planie symbolem „**B2MNT – teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej**” – nieruchomość ta pozostaje bez prawa do zabudowy gdyż działka ta znajduje się w obrębie strefy ochronnej jeziora.

Ustalenia dla w/w terenu zawarte są w Rozdziale I, II, III, w Strefie B.

Rozdział I.

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru opracowania.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
 - 5) granice obszarów Natura 2000;
 - 6) granice obszarów bez izolacji lub słabej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
 - 7) linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne;
2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:
- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia na etapie projektowania realizacyjnego.
3. Ustala się następującą interpretację przyjętych terminów i pojęć:
- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię jako nieprzekraczalną, to znaczy, że żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii w parterze z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki o ile ustalenia szczegółowe to przewidują;
 - 3) przeznaczenie terenu lub obiektu - kategoria przeznaczenia terenu lub grupy takich kategorii, które są dopuszczane na danym terenie lub obiekcie;
 - 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 5) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 6) Strefa - obszar wyróżniający się stopniem ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz sposobem jego zagospodarowania.
 - 7) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem;
 - 8) przez określenia „adaptacja” należy rozumieć teren z istniejącym budynkiem lub zespołem budynków. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem skali otaczającej zabudowy (dotyczy to szczególnie wysokości budynku geometrii dachu i rodzaju jego pokrycia) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Dopuszcza się również możliwość rozbioru nieprzydatnych budynków, a także wprowadzenia dodatkowych funkcji nie naruszających funkcji podstawowej dla danego terenu (budynku), maksymalnie do 30%;
 - 9) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwości użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 10) liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

- tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej;
- tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej;
- tereny zabudowy usługowo-handlowej i gastronomicznej;
- tereny zabudowy przystani żeglarskich;
- tereny zabudowy kąpielisk ogólnodostępnych;
- tereny sportowo-rekreacyjne;
- tereny pól namiotowych;
- tereny zieleni izolacyjnej naturalnej oraz zieleni urządzonej;
- tereny trwałych użytków rolnych;
- tereny siedlisk przyrodniczych wilgotnych i bagiennych;
- tereny dróg, ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
- tereny parkingów.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady:

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu objęta planem znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego (granica pokazana na planie) i jednocześnie stanowi strefę „Parkową” (obszar IC). Zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wynikają z ustaleń o utworzeniu Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz.
- 2) pozostała część terenu objęta planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Otuliny” Mazurskiego Parku Krajobrazowego-Wschód stanowiąc jednocześnie strefę „Parkowo-Ochronną” (obszar IIC), sposób zagospodarowania i użytkowania w tej strefie winien być zgodny z przytoczonymi aktami normatywnymi.
- 3) ponadto znaczna część terenu objętego opracowaniem znajduje się na obszarze NATURA 2000, granice określone na rysunku planu.
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 5) wprowadza się zakaz zmiany ukształtowania terenu w zakresie makroniwelacji (obszar wysoczyzny morenowej);
- 6) ustala się obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu tereny zadrzewień, trwale bagiennych i podmokłych oraz zagrożonych erozją o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora traktując ten teren jako ogólnodostępny - ścieżka spacerowa.
- 8) ustala się strefę ochroną jeziora o szerokości 100m na obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego z ustanowieniem zakazu wznoszenia nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
- 9) wprowadza się zakaz lokalizacji masztów radiofonii komórkowej.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu dla całego obszaru objętego opracowaniem jak dla terenów zabudowy mieszkalnej. Poziom ten nie może wykroczyć poza wartości progowe określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie opracowania występują stanowiska archeologiczne:
 - A 1. - założenie obronne (szaniec)
 - B 1. - ślad osadnictwa z okresu wczesnośredniowiecznego
- 2) - wszelkie działania na obszarze stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie, delegatura w Ełku.
- prace ziemne na obszarze stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
- 3) w granicach opracowania planu znajdują się obiekty uznane jako zabytkowe, które zostały określone na rysunku planu, wszelkie prace przy tych obiektach mogą być prowadzone po uzgodnieniu z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków.

4. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek komponowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej rzeźby terenu;
- 2) nowoprojektowane budynki należy harmonizować z istniejącą zabudową, z uwzględnieniem stromych dachów krytych dachówką ceramiczną, o wysokości do dwóch kondygnacji

- nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Zaleca się stosowanie takich materiałów jak kamień, cegła ceramiczna, drewno i tynki naturalne.
- 3) ustala się zakaz wykonywania pomostów nawodnych na obszarach nie wymienionych w planie, zgodnie z odrębnie obowiązującymi przepisami.
5. W zakresie określenia zasad i warunków podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych w zależności od położenia w określonej strefie;
 - 2) minimalne parametry działek:

A Strefa „Parkowa” - obszar IC w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego

 - zabudowa mieszkalna jednorodzinna

- minimalna powierzchnia działki	1500m ²
- szerokość frontu działki	25m
- powierzchnia biologicznie czynna	70%
 - zabudowa mieszkalno-pensjonatowa

- powierzchnia działki	2500m ²
- szerokość frontu działki	25m
- powierzchnia biologicznie czynna	70%
 - zabudowa rekreacji indywidualnej

- powierzchnia działki	1500m ²
- szerokość frontu działki	25m
- powierzchnia biologicznie czynna	70%

B Strefa „Parkowo-Ochronna” - obszar chronionego krajobrazu „Otuliny” Mazurskiego Parku Krajobrazowego Wschód - obszar IIC

 - zabudowa mieszkalna jednorodzinna

- minimalna powierzchnia działki	1200m ²
- szerokość frontu działki	20m
- powierzchnia biologicznie czynna	60%
 - zabudowa mieszkalno-pensjonatowa

- powierzchnia działki	2500m ²
- szerokość frontu działki	25m
- powierzchnia biologicznie czynna	70%
 - zabudowa rekreacji indywidualnej

- powierzchnia działki	1000m ²
- szerokość frontu działki	20m
- powierzchnia biologicznie czynna	60%
6. Ustala się zakaz wtórnego podziału działek letniskowych określonych w pkt. 5. ppkt. 2. na odrębne działki.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych stref i terenów objętych planem.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem ustala się następujące warunki szczegółowe:

§ 6. Zabudowa

- 1) dopuszcza się stosowanie ścianki kolankowej o wysokości nie większej jak 1,2 m.
- 2) zaleca się stosowanie do budowy takich materiałów jak kamień, cegła ceramiczna, drewno, tynki naturalne.

6.2. Strefa B

B1 MNL - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)

B5 MNL

B8 MNL

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;

- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę ;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D14 lub ciągu pieszo-jezdnego 7KX-06.
- B2 MNT** - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 5,0 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
 - dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę ;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D14, miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce w ilości nie mniejszej jak 1 miejsca na trzech użytkowników.
- B3 MNR** - teren projektowanej zabudowy zagrodowej o funkcji podstawowej mieszkalnej i produkcyjno- usługowej, oraz funkcji uzupełniającej agroturystycznej.
- zabudowa składa się z jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczych, kształtowana wokół prostokątnego podwórza z nawiązaniem do tradycyjnej zabudowy regionalnej;
 - wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu. Budynki gospodarcze parterowe z wysokim dachem;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 7KX lub 4KDW-08.
- B4 MNL** - teren istniejący zabudowany rekreacji indywidualnej - adaptowany. Ustanawia się zakaz dalszej rozbudowy. Dopuszcza się powiększenie działek o teren przyległy od strony drogi 3KD-D14 .
- B6R** - tereny istniejący upraw rolnych - adaptowane bez prawa zabudowy.
- B7 MNR** - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej - adaptowane. Dopuszcza się agroturystykę jako funkcję uzupełniającą.
- B9 MNL** - teren istniejący zabudowany rekreacji indywidualnej - adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.
- B11 MNL** - rozbudowy.
- B12 MN** - teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
 - dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;

- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- B13 ZP - teren zieleni urządzonej - adaptowany, bez prawa zabudowy.
- B14 LS - teren istniejącego lasu - adaptowany. Gospodarkę na tych terenach należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasów.
- B15 MNL - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)
- B17 MNL
- B20 MNL
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° (±5°) krytych analogicznie jak mieszkalny;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki. Ustala się minimalną powierzchnie działki na 1000m²; a szerokość frontu działki na 20m;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem; 2KD-L20; 4KDW-D8. Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- B16 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako funkcji uzupełniającej. Budynek mieszkalny posiada wartości zabytkowe i w związku z tym mają zastosowanie ustalenia jak w §5 pkt. 3.
- B18 MNR - teren projektowanej zabudowy zagrodowej o funkcji podstawowej mieszkalnej i produkcyjno- usługowej, oraz funkcji uzupełniającej agroturystycznej.
- zabudowa składa się maksymalnie z jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczych, kształtowana wokół prostokątnego podwórza z nawiązaniem do tradycyjnej zabudowy regionalnej.
 - wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu. Budynki gospodarcze parterowe z wysokim dachem;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20.
- B19 R - teren istniejących upraw rolnych-adaptowany bez prawa zabudowy.
- B21 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako funkcji uzupełniającej.
- B22 MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.
- B23 MNL - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej), pod
- B25 MNL warunkiem zachowania ustaleń określonych w §5 pkt. 5
- B26 MNL
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną . Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;

- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20 oraz 7KX-06
- B24 MNL - teren istniejącej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)-adaptowany, bez prawa dalszej zabudowy.
- B27 MNL - teren istniejącej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)-adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.
- B28 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej.
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równoległe do drogi;
 - dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych $30^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ krytych analogicznie jak budynek mieszkalny;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła ceramiczna, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 . Miejsca postojowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- B29 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalnej-usługowej, adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.
- B30 ZP - teren zieleni urządzonej
- B31 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako
- B32 MNR funkcji uzupełniającej.
- B33 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, z obowiązkiem zachowania
- B34 MN ustaleń zawartych w §5 pkt. 5
- B35 MN
- B36 MN
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równoległe do drogi;
 - dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych $30^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ krytych analogicznie jak budynek mieszkalny;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20 i 5KDW. Miejsca postojowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- B37 R - teren istniejących upraw rolnych-adaptowany bez prawa zabudowy.

§ 7. Komunikacja

KD - drogi publiczne

KDW - drogi wewnętrzne

KX - ciągi pieszo jezdne (dojazdowe)

1KD-L20 /1x6/ - istniejąca droga publiczna powiatowa klasy lokalnej. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (20-15m.)i szerokości jezdni 6 m. - adaptowana. Docelowo

- przewiduje się przekształcenie tej drogi w pasaż usługowo-handlowy, z wyłączeniem ruchu kołowego, zewnętrznego.
- 2KD-L20 /1x6/ - istniejąca droga publiczna gminna klasy lokalnej o nawierzchni gruntowej - adaptowana. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20m i szerokości jezdni 6 m. Wymagana pełna modernizacja drogi, łącznie z wykonaniem chodnika o minimalnej szerokości 1,5m. Dopuszcza się wykonanie zatok postojowych na samochody osobowe wyłącznie po jednej stronie drogi.
- 3KD-D14 /1x5/ - istniejąca droga publiczna (gminna) - adaptowana. Dopuszcza się wykonanie zatok postojowych na samochody osobowe wyłącznie po jednej stronie drogi.
- 4KDW-D8/1x5/ - istniejące drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej - adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 5KDW-D10/1x5/ - istniejące drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej(gminne)- adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 6KDW-D10/1x5/ - projektowane drogi wewnętrzne klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. i szerokości jezdni 5m. Obowiązuje wykonanie chodnika ulicznego po obu stronach jezdni oraz oświetlenia ulicznego.
- 7KX-06 - istniejące drogi dojazdowe o nawierzchni gruntowej i charakterze pieszo jezdny - adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 8KX-08 - projektowany dojazd pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. zakończony wewnętrznym „placykiem”.

§8. Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo jezdnych o ile nie zostały pokazane inaczej na rysunku planu. Oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określają orientacyjny przebieg, który musi być uściślony na etapie projektowania realizacyjnego. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających tymi sieciami.

2. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego oraz projektowanej siecią rozdzielczą obejmującą tereny przewidziane do zainwestowania. Dla zabezpieczenia przeciwpożarowego, sieć należy zaopatrzyć w hydranty przeciwpożarowe.

3. Gospodarka ściekowa

Ścieki bytowo-gospodarcze z całego terenu objętego planem należy odprowadzić do istniejącej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem istniejących i projektowanych przepompowni ścieków. Ustala się zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków. Lokalizacja projektowanych przepompowni ścieków może ulec przesunięciu ze względu na układ wysokościowy i obliczenia hydrauliczne. Należy zabezpieczyć dostęp do zbiorczej przepompowni P2.

4. Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z utwardzonych terenów (drogi publiczne, parkingi) należy odprowadzić do istniejącej wiejskiej sieci burzowej z zastosowaniem na wylotach separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych. Na terenach zabudowy mieszkalnej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dachów bezpośrednio do gruntu na własnej działce.

5. Ciepłownictwo

Na terenach przewidzianych do zainwestowania dopuszcza stosowanie indywidualnych źródeł ciepła pod rygorem zastosowania wysokosprawnych urządzeń grzewczych opartych na paliwach niskoemisyjnych.

6. Elektroenergetyka

Zasilanie terenów przewidzianych do zainwestowania nastąpi z istniejących sieci SN, przez budowę nowych linii zasilających nn, łącznie z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Wszystkie sieci niskiego napięcia należy prowadzić kablem ziemnym w liniach rozgraniczających drogi. Warunki zasilania określone będą przez właściwy zakład energetyczny.

7. Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna nastąpi poprzez rozbudowę wiejskiej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

8. Gospodarka odpadami

Gromadzenie stałych odpadów w typowych pojemnikach, a następnie wywożenie na gminne wysypisko śmieci na zasadach obowiązujących na terenie gminy.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 9. Uwarunkowania realizacyjne

Zainwestowanie nowych terenów przewidzianych w planie może nastąpić po wyprzedzającym lub równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Wyklucza się stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków.

§ 10. Tymczasowe użytkowanie wolnych terenów

Tereny przewidziane w planie pod zainwestowanie mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach bez prawa trwałego zainwestowania, wykonywania tymczasowych obiektów oraz składowania odpadów mogących szkodliwie oddziaływać na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 11. Wysokość stawek procentowych

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustalone zostały dla terenów określonych w § 6 w następujących wysokościach:

- dla zabudowy mieszkalnej i mieszkalno usługowej	-15 %
- dla zabudowy rekreacji indywidualnej	- 15%
- dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej	- 15%
- dla zabudowy zagrodowej	- 0%
- dla terenów rekreacyjno-sportowych (US)	- 0%
- dla terenów usług turystycznych (UTS)	- 15%
- dla terenów dróg i infrastruktury technicznej	- 15%

§ 12. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy należy wykonanie dróg publicznych stanowiących własność gminy łącznie z uzbrojeniem.

Załącznik – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Guty gmina Orzysz w skali 1:2000.

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Guty gmina Orzysz wydaje się na wniosek Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej, Planowania i Ochrony Środowiska w/m.

Z-ca BURMISTRZA

mgr Leszek Marek Gryciuk

BURMISTRZ ORZYSZA
ul. Giżycka 15
12-250 ORZYSZ

Z-ca BURMISTRZA
mgr Leszek Marek Gryciuk

Jez. Śniardwy
Okręg Zdrojowy
Gmina Pisz

Jez. Śniardwy
obr. Zdrojowy g. Pisz

Strefa A

Strefa B

Załącznik do wypisu z m.p.z.p
obrębu Nowe Guty gmina Orzysz
z dnia 08.10.2015 r.
Znak: WIG.6727.261.2015.DGA

KOMUNIKACJA

1KD-L20/1x6/	istniejąca droga wymagająca modernizacji
2KD-L20/1x6/	istniejąca droga wymagająca modernizacji
3KD-D14	istniejąca droga wymagająca modernizacji
4KDW-D8	istniejące drogi wymagające modernizacji
5KDW-D10	istniejące drogi wymagające modernizacji
6KDW-D8	projektowane droga
7KX-06	ciągi pieszo-jezdne
8KX	projektowany ciąg pieszo-jezdny

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	Projektowana kanalizacja sanitarna grawitacyjna
	Projektowana kanalizacja sanitarna tłoczna
	Projektowana sieć wodociągowa
	Projektowana przepompownia zbiorcza
	Projektowana przepompownia zbiorcza
	Projektowane przepompownie indywidualne
	Projektowany separator szlamu, piasku i substancji ropopochodnych
	Projektowana komora rozprężna
	Projektowana komora zasuwna

OZNACZENIA TERENÓW

ZN	tereny istniejącej zieleni nieurządzonej
ZP	tereny zieleni urządzonej
US	tereny projektowanego kąpieliska ogólniedostępnego
UTS	tereny projektowanej zabudowy rekreacyjno sportowej
MNU	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
MNT	tereny zabudowy mieszkalno- pensjnnatowej
MNL	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
MNR	tereny zabudowy zagrodowej
MN	tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej
UT	tereny istniejących usług turystycznych
UKP	teren projektowanych miejsc parkingowych
KP	teren istniejącego przystanku PKS
R	tereny upraw rolnych
UT	tereny usług turystycznych
UH	tereny projektowanej zabudowy usługowo-handlowej

LEGENDA

	granica opracowania planu
	granice administracyjne
	linie rozgraniczające tereny
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica Mazurskiego Parku Krajobrazowego
	granica obszarów Natura 2000
	granica obszarów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
	granica strefy ochrony Jeziora (100m)
	strefa A - parkowa
	strefa B - "otuliny" Mazurskiego Parku Krajobrazowego
	drogi
	ścieżki piesze
	budynki ujęte w rejestrze zabytków
	wody powierzchniowe
	stanowiska archeologiczne