

## 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-jezdnich;
- 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 rybactwie.
  - 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 Elku.  
- 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 1C w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego

- zabudowa mieszkalna jednorodzinna
  - minimalna powierzchnia działki 1500m<sup>2</sup>
  - szerokość frontu działki 25m
  - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa mieszkalno-pensjonatowa
  - powierzchnia działki 2500m<sup>2</sup>
  - szerokość frontu działki 25m
  - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa rekreacji indywidualnej
  - powierzchnia działki 1500m<sup>2</sup>
  - 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<sup>2</sup>
  - szerokość frontu działki 20m
  - powierzchnia biologicznie czynna 60%
- zabudowa mieszkalno-pensjonatowa
  - powierzchnia działki 2500m<sup>2</sup>
  - szerokość frontu działki 25m
  - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa rekreacji indywidualnej
  - powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>
  - 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 istniejące 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
- 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 zarządzania 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  $40^{\circ}$  ( $\pm 5^{\circ}$ ) krytych dachówką ceramiczną;
  - dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych  $30^{\circ}$  ( $\pm 5^{\circ}$ ) 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  $1000m^2$ ; 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  $40^{\circ}$  ( $\pm 5^{\circ}$ ) 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 warunkiem zachowania ustaleń określonych w §5 pkt. 5
- B25 MNL
- 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  $40^{\circ}$  ( $\pm 5^{\circ}$ ) 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 równolegle 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 równolegle 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*