

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części gminy Orzysz w obrębie geodezyjnym Ogródek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr XL/282/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Orzysz w obrębie geodezyjnym Ogródek, Rada Miejska w Orzyszu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwalonego uchwałą nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 1999 r. z późn. zm., uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Orzysz w obrębie geodezyjnym Ogródek, zwany w dalszej części planem. Granice obszaru objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
  - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – arkusz 1 i arkusz 2;
  - 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
  - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orzysz.

**§2.**

1. Plan zawiera 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 terenów, 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 12) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z racji braku ich wyznaczenia w granicach planu.

### §3.

1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowania podanego w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) zabytku ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 2) granicy strefy ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza;
  - 3) granicy strefy ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §4.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
- b) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §6;
- d) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- e) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- g) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania;
- h) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez jednostki administracji publicznej na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- j) **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 – 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;
- k) **zabudowie gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

## **ROZDZIAŁ III**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

##### **§5.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 3) RM – teren zabudowy zagrodowej;
  - 4) Up – teren zabudowy usług publicznych;
  - 5) Upcp – teren zabudowy usług publicznych – stanowiących inwestycję celu publicznego;
  - 6) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

##### **§6.**

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 przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.

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

##### **§7.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) 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;
  - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 3) 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 **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją całego planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
  3. W granicach planu nie są wyznaczone obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
  4. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

**§8.**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) zachowuje zabytek ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) obiekt: budynek mieszkalny, obecnie Muzeum Michała Kajki, Adres: Ogródek 5; wpis do rejestru: A-595 z 20.07.1967 r.;
  - 2) nakazuje się ochronę obiektu wymienionego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

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

**§9.**

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

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie  
na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia  
powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych  
w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§10.**

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w §7 ust. 2;
  - 2) obiekty zabytkowe, o których mowa w §8 ust. 1 pkt. 1;
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

**§ 11.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) w granicach stref ochronny sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza położonego poza granicami planu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

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

**§12.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) 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;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewniają drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym KDW oraz drogi wewnętrzne i publiczne znajdujące się poza granicami planu;
  - 3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, RM**;
    - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie oraz jedno miejsce na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**;
    - c) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **Up i Upcp**;
    - d) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 16.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **Up**, **Upcp** w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **RM**, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
    - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami, sieci i urządzenia należy przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;
  - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami, sieci i urządzenia należy przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
5. 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;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością przebudowy i dostosowania mocy istniejących sieci i urządzeń;

- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami, sieci i urządzenia należy przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami, sieci i urządzenia należy przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;
  - 2) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

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

**§ 13.**

1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

**§14.**

1. 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, RM** – 30%;
  - 2) dla terenów elementarnych niewymienianych w pkt. 1 – 1%.



## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

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

#### **§15.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **01MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
    - a) cały teren elementarny zlokalizowany jest w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 7 ust. 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
    - b) wysokość budynku innego, niż wymieniony w lit. a: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
      - kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
      - symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
      - kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§16.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **01MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
    - a) cały teren elementarny zlokalizowany jest w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 7 ust. 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
      - kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
      - kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§17.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **01RM** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
  - a) cały teren elementarny zlokalizowany jest w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 7 ust. 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynku innego niż wymienione w lit. a: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
    - kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku innego niż wymieniony w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

**§18.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **Up** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynków i obiektów sportowych i rekreacyjnych;
      - placów zabaw, otwartych boisk sportowych, ogródków jordanowskich itp.;
      - zabudowy gospodarczej;
    - b) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;
    - c) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
  - a) cały teren elementarny zlokalizowany jest w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 7 ust. 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - b) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 8; wszelkie roboty budowlane oraz inwestycje w ramach zabytku oraz jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość budynków innych niż wymienione w lit. a: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 9 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
    - kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków i obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
    - dopuszcza się dach kopulasty,
    - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§19.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **Upcp** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych – stanowiący inwestycję celu publicznego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynków i obiektów sportowych i rekreacyjnych;

- placów zabaw, otwartych boisk sportowych, ogródków jordanowskich itp.;
  - zabudowy gospodarczej;
  - b) budowa obiektów budowlanych stanowić będzie realizację inwestycji celu publicznego z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu;
  - c) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;
  - d) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
- a) cały teren elementarny zlokalizowany jest w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 7 ust. 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - b) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min.60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość budynków innych niż wymienione w lit. a: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 9 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
    - kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku innego niż wymieniony w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

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

#### §20.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **01KDW**, **02KDW**, **03KDW**, **04KDW**, **05KDW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **01KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu

- **02KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **03KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **04KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **05KDW** – na poszerzenie drogi wewnętrznej zmienna w przedziale do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

## **ROZDZIAŁ V**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§21.**

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.