

**UCHWAŁA NR XXVIII/200/12  
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 5 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, obejmującego tereny położone pomiędzy Kanalem Orzysz, ulicami: Wyzwolenia i Słoneczną oraz rejon istniejącego cmentarza.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271 i Nr 214 poz.1806; z 2003r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz.1568; z 2004r. Nr 102 poz.1055 i Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759; z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457; z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218; z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458; z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241; z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 40 poz.230, Nr 106 poz.675) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717; z 2004r. Nr 6 poz.41 i Nr 141 poz.1492; z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087; z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635; z 2007r. Nr 127 poz.880; z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413; z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz.901), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz” uchwalonego uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 grudnia 2010 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między: Kanalem Orzysz, ulicą Wyzwolenia i Słoneczną oraz obejmującego rejon istniejącego cmentarza, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Granice planu określa uchwała Nr XI/89/11 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, obejmującej tereny położone pomiędzy Kanalem Orzysz, ulicami Wyzwolenia i Słoneczną oraz rejon istniejącego cmentarza i uchwała Nr XIX/142/12 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, obejmującego tereny położone przy Kanale Orzysz oraz w rejonie istniejącego cmentarza.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu miejscowego,
- b) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą uciążliwości.
- f) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów,

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

„1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;”.

„2) linii rozgraniczającej – ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne;”.

„3) linii rozgraniczającej – orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne, które mogą być nieznacznie korygowane na etapie realizacji inwestycji;”.

„4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub inne obiekty i urządzenia z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);”.

„5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować ścianę (lico) budynku, dopuszcza się możliwość wysunięcia ryzalitów, balkonów, tarasów, ganków – maksymalnie na długości 1/3 elewacji frontowej;”.

6) budowie - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,

„7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;”;

„8) zabudowie usługowej, usługach – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym handlu) oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną;”;

„9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;”;

„10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;”;

11) usługach uciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, realizacja których musi być poprzedzona przeprowadzeniem postępowania w sprawie decyzji środowiskowej, o której mowa w obowiązujących przepisach.

12) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę. Inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.

**§ 5. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:**

- U - zabudowa usługowa,
- UC - tereny zabudowy usług publicznych,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- US – tereny zabudowy rekreacji i sportu,
- ZD - tereny ogródków działkowych,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZN - tereny zieleni naturalnej,
- ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- ZC - tereny cmentarzy,
- ZL - tereny lasów,
- KS - tereny parkingów,

- KG - teren drogi krajowej;
- KDL - teren drogi powiatowej,
- KD – tereny dróg gminnych - publicznych,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KX - teren ciągu pieszo-jezdnego,
- KZ - tereny ciągów pieszych
- teren objęty ochroną konserwatorską,
- teren strefy uciążliwości sanitarnej,
- linia energetyczna średniego napięcia 15kV ze strefą uciążliwości.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.

2. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 6-16 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Realizacja przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010r. Nr 257 poz.2573) wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej w ramach przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, z późn. zm.)

2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób określony w §17 pkt.6 niniejszego tekstu planu.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków z całego terenu do kanalizacji sanitarnej. Miasto Orzysz położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji – Uchwała Nr XXIX/557/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Orzysz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 4 z dnia 11 stycznia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Orzysz (Dz.Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2009r. Nr 72, poz. 1193). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizację systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.

4. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się wartości brzegowe jak dla zabudowy mieszkaniowej, w konturach o symbolu: MN, dla terenów przeznaczonych na cele rekreacji i sportu o symbolu 5US i 8US, jak dla terenów turystyczno-wypoczynkowych z uwzględnieniem organizacji imprez masowych, dla pozostałych terenów zgodnie z przeznaczeniem funkcjonalnym.

Na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m. in. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: m.in. ... ochrony przed hałasem i wibracjami, zwłaszcza w sąsiedztwie drogi krajowej o symbolu 1KG i pozostałych terenów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie w/w terenów rekreacji i sportu.

5. Odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, a następnie wywozić na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa. Odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy odpowiednio gromadzić i przechowywać, a następnie przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwianiu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Utrzymywać minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, określony dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

#### § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem miejscowym, następujące obiekty wpisane są do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:

- a) istniejący cmentarz wojenny z I wojny światowej i cmentarz komunalny założony w 1953r. (teren o symbolu 25ZC), wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ.534/814/D/91 z dnia 27.06.1991r. wpisujące cmentarz wojskowy z dwiema bramami i pomnikiem do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-3164,
- b) ewidencyjny zabytek - budynek opieki zdrowotnej – dom murowany – początek XX wieku ( teren o symbolu 6UC), zlokalizowany przy ul. Kazimierza Cierniaka 12,
- c) ewidencyjny zabytek - budynek przy ul. Wojska Polskiego 4 (na terenie o symbolu 1ZP),

2. Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami w stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru istnieje konieczność uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- 5) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków,
- 6) zmianę przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- 7) umieszczenie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- 8) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

3. W stosunku do zabytków nieruchomych, istnieje konieczność uzgodnienia lub uzyskania pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków wobec inwestycji budowlanych w odniesieniu do obiektów i obszarów w ewidencji zabytków, ale nie objętych wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

4. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przy obiektach i w obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz pozostałych obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, mogą zostać poprzedzone wydaniem przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków zaleceń i wytycznych konserwatorskich.

5. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje wojewódzki konserwator zabytków.

6. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty archeologiczne. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

7. Architektura budynków winna nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur w zakresie formy i gabarytów budynków, geometrii oraz pokrycia dachów, kolorystyki dachów, nachylenia połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, o ile ustalenia szczegółowe planu, nie ustalają inaczej.

#### § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi: tereny komunikacji publicznej, ciągi piesze, tereny cmentarzy, tereny rekreacji i sportu – służące do organizacji imprez masowych (5US, 8US), teren służby zdrowia (6UC), teren administracji publicznej (13UC), tereny zieleni urządzonej (1ZP, 9ZP, 10ZP/US, 12ZP).

2. W zależności od potrzeb ustala się możliwość wyznaczenia innych terenów przestrzeni publicznych, określonych w przepisach szczególnych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Teren objęty opracowaniem położony jest poza granicami chronionego krajobrazu.

2. Dąb w konturze o symbolu 5US, oznaczony graficznie na rysunku planu, jest pomnikiem przyrody, podlegającym ochronie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady podziału nieruchomości, zgodnie z rysunkiem planu. Zachowuje się istniejące podziały geodezyjne, dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek istniejących.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i obsługi funkcjonalnej zgodnie z ustaleniami planu.

4. Powierzchnia wydzielanych działek, powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do funkcji, z uwzględnieniem ewentualnych ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Zabudowa usługowa realizowana w granicach opracowania planu, znajdująca się w wykazie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być poprzedzona przeprowadzeniem postępowania w sprawie decyzji środowiskowej, o której mowa w obowiązujących przepisach.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefie uciążliwości sanitarnej od cmentarza w zasięgu do 50m od cmentarza, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze lub na podstawie innych przepisów szczególnych.

3. Dla linii energetycznej SN 15kV wyznacza się strefę uciążliwości – pas szerokości min. 15m, po 7,5m z każdej strony linii, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie uciążliwości od linii energetycznej obowiązują zakazy wynikające z przepisów energetycznych. Lokalizację zabudowy w jej sąsiedztwie należy uzgodnić z zarządcą sieci.

4. W granicach opracowania zakazuje się wznoszenia budynków wielkopowierzchniowych (usługowo-handlowych) o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>.

5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach opracowania planu, wyznaczone tereny pozostawia się w istniejącym użytkowaniu, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

**§ 14.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Symbol w planie Przeznaczenie terenu	Zasady zabudowy i zagospodarowania
---	------------------------------------

<p><b>IZP</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zielen parkowa, urządzona</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 275m<sup>2</sup>.</b> <b>Stan istniejący:</b> teren zieleni naturalnej, przylegającej do brzegu rzeki Orzysza oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym. Budynek mieszkalny nr 4 przy ul. Wojska Polskiego ujęty jest w ewidencji zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren przeznacza się pod zielen urządzoną,</li> <li>2) zachowuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, istniejący ciąg pieszo-jezdny oraz obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3) dla budynku mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 4, ujętego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §8 niniejszego tekstu planu, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,</li> <li>4) ustala się budowę ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych, zwłaszcza w sąsiedztwie rzeki, elementów małej architektury ogrodowej, infrastruktury technicznej, dopuszcza się zabudowę usługową tzw. „małą gastronomię”,</li> <li>5) maksymalna intensywność zabudowy – 10%;</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.</li> <li>7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni terenu.</li> <li>9) zakazuje się grodzienia nieruchomości w odległości 1,5m od brzegu rzeki, zgodnie z ustawą Prawo wodne.</li> </ol>
<p><b>2MN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>przeznaczenie dopuszczalne</b> usługowa nieuciążliwa</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 159m<sup>2</sup>.</b> <b>Stan istniejący:</b> teren zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) możliwość zachowania istniejących obiektów,</li> <li>2) dostęp do drogi publicznej, istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym,</li> <li>3) dopuszcza się przebudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, zmianę sposobu użytkowania w ramach istniejącego lub dopuszczalnego przeznaczenia.</li> <li>4) parametry nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu dwuspadowym o kątach nachylenia połaci dachowych 35 – 45°,</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,</li> <li>6) maksymalna intensywność zabudowy – 30%;</li> <li>7) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.</li> <li>8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,</li> <li>9) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń §16,</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>3UC</b> teren istniejących usług publicznych (szalet miejski)</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 497m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zainwestowany szaletem miejskim</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejący szalec miejski, istnieje możliwość jego przebudowy, rozbudowy,</li> <li>2) dopuszcza się nadbudowę dachu dwuspadowego o kątach nachylenia połaci dachowych 35 – 45°,</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zachowuje się istniejącą linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 63 w odległości 15m, zgodnie z rysunkiem planu: od granic pozostałych nieruchomości regulują przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.</li> <li>4) maksymalna intensywność zabudowy – 30%;</li> <li>5) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,</li> <li>6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni terenu.</li> </ol>
<p><b>4U</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren zabudowy usługowej nieuciążliwej (np. gastronomia, biuro, handel, fryzjer, kosmetyczka)</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 374m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zabudowany budynkiem usługowym o funkcji gastronomicznej</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejące obiekty,</li> <li>2) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania w ramach przeznaczenia,</li> <li>3) dopuszcza się nadbudowę dachu dwuspadowego,</li> <li>4) parametry nowej zabudowy: wysokość budynku – do 2-kondygnacji nadziemnych z drugą ukrytą w dachu dwuspadowym,</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zachowuje się istniejącą linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 63 w odległości 15m, zgodnie z rysunkiem planu: od granic pozostałych nieruchomości regulują przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.</li> <li>5) maksymalna intensywność zabudowy – 30%;</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.</li> <li>7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni terenu.</li> </ol>
<p><b>5US</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren rekreacji publicznej, zieleni urządzonej</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 720m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zabudowany placem zabaw dla dzieci, sceną i ścieżkami pieszymi</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejące obiekty, dopuszcza się likwidację i przebudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania,</li> </ol>

	<p>3) ustala się utwardzenie terenu, realizację ścieżek pieszych, zwłaszcza wzdłuż brzegu rzeki, regulację i utwardzenie brzegu rzeki, wprowadzenie elementów małej architektury ogrodowej, budowę amfiteatru, sceny, wprowadzenie oświetlenia oraz budowę innych obiektów i urządzeń służących rekreacji,</p> <p>4) zachowuje się istniejący pomnik przyrody – dąb, oznaczony graficznie na rysunku planu,</p> <p>5) dopuszcza się wycinkę drzew, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i w celach pielęgnacyjnych, z uwzględnieniem pkt. 4),</p> <p>6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni terenu.</p>
<p><b>6UC</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren usług publicznych – opieki zdrowotnej, wpisany do rejestru zabytków</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 2 467m<sup>2</sup></b> <b>B. Stan istniejący:</b> teren zainwestowany obiektem opieki zdrowotnej – dom, murowany początek XX wieku, ujęty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> 1) dla terenu o symbolu 6UC, ujętego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §8 niniejszego tekstu planu, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, 2) zachowuje się istniejący budynek, 3) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe na warunkach wojewódzkiego konserwatora zabytków, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KD – min. 5m.</p>
<p><b>7ZP</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren zieleni urządzonej</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 316m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zieleni naturalnej z linią energetyczną 15kV ze strefą uciążliwości i urządzeniami melioracyjnymi <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> 1) zachowuje się istniejące obiekty, dopuszcza się ich przebudowę, budowę nowych obiektów, 2) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej, realizację parkingu, 3) zmiana sposobu zagospodarowania w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, wymaga uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie Oddział w Pisz, 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu.</p>
<p><b>8US</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren rekreacji i sportu</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 34 704m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren niezainwestowany <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> ustala się budowę urządzeń i obiektów, związanych z rekreacją i sportem, budowę ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni terenu, zachowuje się istniejące urządzenia melioracyjne, dopuszcza się ich przebudowę na warunkach Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Pisz.</p>
<p><b>9ZP</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni urządzonej</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 10 864m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren drogi nieutwardzonej <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> ustala się przeznaczenie terenu pod zieleni urządzonej z ciągiem pieszym lub pieszo-rowerowym, wzdłuż brzegu kanału, zachowuje się istniejące obiekty, ustala się przebudowę, budowę lub prowadzenie robót budowlanych, zachowuje się istniejące drzewa, wycinka drzew kolidujących z planowanym zainwestowaniem i w celach pielęgnacyjnych, wymaga zgody właściwych organów.</p>
<p><b>10ZP/US</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren zieleni urządzonej, rekreacji i sportu</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 37 792m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zieleni naturalnej z istniejącą linią energetyczną 15kV <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> 1) zachowuje się istniejące urządzenia energetyczne, dopuszcza się ich przebudowę, budowę nowych, 2) ustala się możliwość budowy obiektów, związanych z funkcją terenu, 3) zaleca się wprowadzenie drzew i krzewów rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków geologicznych terenu, 4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych. 5) zagospodarowanie terenu w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.</p>
<p><b>11ZN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni naturalna</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 25 485m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren zieleni naturalnej <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> 1) zachowuje się istniejącą zieleni naturalną, 2) wycinka drzew możliwa jedynie w celach pielęgnacyjnych, za zgodą właściwych organów.</p>
<p><b>12ZP/U</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni parkowa <b>przeznaczenie</b></p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 4 474m<sup>2</sup></b> <b>B. Stan istniejący:</b> teren niezabudowany <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> teren o symbolu 12ZP/U przeznacza się pod zieleni urządzonej, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala</p>

<b>dopuszczalne:</b> usługi, parkingi	się wprowadzenie gastronomii i parkingu, wprowadzenie drzew i krzewów rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków geologicznych terenu, realizacja ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, maksymalna intensywność zabudowy – 25%; minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni terenu.
<b>13UC</b> <b>przeznaczenie</b> <b>podstawowe:</b> zabudowa usługowa celu publicznego	<b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 13 027m<sup>2</sup></b> <b>B. Stan istniejący:</b> teren zabudowany budynkami usługowymi celu publicznego <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> zachowuje się istniejące obiekty, ustala się przebudowę, budowę lub prowadzenie robót budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania, dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe nieuciążliwe, nieprzekraczalna linia nowej zabudowy od linii rozgraniczającej drogę powiatową - min. 8m, wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przed wejściem do budynku – do 10m, maksymalna intensywność zabudowy – 40% powierzchni działki, minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki, dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i powierzchni działki budowlanej, nie mniejszej niż 1500m <sup>2</sup> , dla zabudowy usługowej zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,
<b>14MN/U</b> <b>przeznaczenie</b> <b>podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe	<b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 31 853m<sup>2</sup></b> <b>B. Stan istniejący:</b> teren częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> 1) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się przebudowę, budowę lub prowadzenie robót budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania, 2) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy od linii rozgraniczającej drogę powiatową – min. 8m, 4) parametry projektowanej zabudowy: a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu, b) dachy dwuspadowe lub wielopółaciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym, 5) maksymalna intensywność zabudowy – 40% powierzchni działki, 6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki, 8) zagospodarowanie terenu w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci, 9) dla zabudowy usługowej zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,
<b>15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN</b> <b>przeznaczenie</b> <b>podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>Łączna powierzchnia terenów – ok. 8 824m<sup>2</sup> , 11 464 m<sup>2</sup> , 7 158 m<sup>2</sup> , 7 583 m<sup>2</sup> , 10 215 m<sup>2</sup> , 2 674 m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren niezabudowany. <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> minimalna powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m <sup>2</sup> , minimalna szerokość działki 20m, podziału terenu - według zasad wskazanych na rysunku planu, ze względu na warunki gruntowe, realizację inwestycji, należy poprzedzić badaniem geologicznym, które określi warunki posadowienia budynków, zabudowa w konturze o symbolu 17MN, jest możliwa po dokonaniu przebudowy linii elektroenergetycznej 15kV, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci, zamiennie teren ten przeznacza się pod zielenią urządzonej, powiększając kontur o symbolu 9ZP lub 10ZP, parametry projektowanej zabudowy: a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu, b) dachy dwuspadowe lub wielopółaciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, dla terenu o symbolu 18MN ustala się obowiązującą linię zabudowy – 6m od drogi wewnętrznej, 6) maksymalna intensywność zabudowy – 25% powierzchni działki, 7) minimalna intensywność zabudowy – 8% powierzchni działki, 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, 9) dla zabudowy usługowej zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16.
<b>21MN</b> <b>przeznaczenie</b> <b>podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 5 888m<sup>2</sup></b> <b>Stan istniejący:</b> teren niezabudowany. <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> minimalna powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m <sup>2</sup> , według zasad podziału terenu, zaleca się wykonanie badań geologicznych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, parametry projektowanej zabudowy: a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu,

	<p>b) dachy dwuspadowe lub wielopłaciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 8m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KP min. 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu 11KDW,</p> <p>5) maksymalna intensywność zabudowy – 25% powierzchni działki,</p> <p>6) minimalna intensywność zabudowy – 8% powierzchni działki,</p> <p>7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>8) dla zabudowy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,</p>
<b>22ZD, 23ZD</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> tereny rodzinnych ogrodów działkowych	<p><b>Łączna powierzchnia terenów – ok. 36 288m<sup>2</sup> , 26 253m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Stan istniejący:</b>            tereny ogrodów działkowych</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejące rodzinne ogrody działkowe,</li> <li>2) zasady zagospodarowania realizować wg obowiązujących przepisów o ogrodach działkowych.</li> </ol>
<b>24ZL</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren lasu	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 597m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>            teren lasu</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejący las,</li> <li>2) gospodarka leśna – zgodnie z ustawą o lasach</li> </ol>
<b>25ZC</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren zabytkowych cmentarzy: wojennego z I wojny światowej i komunalnego założonego w 1953r.	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 7 480m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>            teren istniejących zabytkowych cmentarzy,</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejące obiekty, będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków,</li> <li>2) dla terenu o symbolu 25ZC, obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,</li> </ol>
<b>26ZN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń naturalna	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 865m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>            teren istniejącej zieleni naturalnej,</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejącą zielenią,</li> <li>2) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń.</li> </ol>
<b>27KS</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren projektowanego parkingu	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 741m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Stan istniejący:</b>            teren projektowanego parkingu.</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) projektowany parking dla samochodów osobowych</li> <li>2) tereny biologicznie czynne – min. 20%.</li> </ol>
<b>28U</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 4 263m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Stan istniejący:</b>            teren zabudowany budynkiem usługowym - kaplicą.</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowuje się istniejący budynek usługowy, dopuszcza się jego przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe nieuciążliwe, związane z obsługą cmentarza,</li> <li>2) ustala się budowę nowych obiektów usługowych, związanych z funkcjonowaniem cmentarza,</li> <li>3) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, z ewentualną ostatnią ukrytą w dachu dwuspadowym lub wielopłaciowym, pokrycie dachów – dachówka lub blacha dachówko-podobna w odcieniu ceglasto-czerwonym,</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg - zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>5) maksymalna intensywność zabudowy - 30% powierzchni działki,</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,</li> <li>7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,</li> <li>8) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,</li> <li>9) dla terenu o symbolu 27U, obowiązują zakazy ustalone dla stref sanitarnych cmentarzy - określone w §12 ust.2.</li> </ol>
<b>29MN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 309m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Stan istniejący:</b>            teren niezabudowany.</p> <p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <p>w granicach terenu ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego, zaleca się wykonanie badań geologicznych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.</p> <p>parametry projektowanej zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu,</li> <li>b) dachy dwuspadowe lub wielopłaciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,</li> </ol>

	<p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 8m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 7KD,</p> <p>5) w strefie uciążliwości linii energetycznej zakazuje się lokalizacji budynku mieszkalnego, zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,</p> <p>6) maksymalna intensywność zabudowy – 25% powierzchni działki,</p> <p>7) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,</p> <p>8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,</p> <p>9) dla zabudowy mieszkaniowej zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,</p>
<p><b>30MN, 31MN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 474m<sup>2</sup>, 5 603m<sup>2</sup></b>  <b>Stan istniejący:</b>          teren niezabudowany  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>, według zasad podziału terenu,          zaleca się wykonanie badań geologicznych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,          parametry projektowanej zabudowy:          a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu,          b) dachy dwuspadowe lub wielopółciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,          c) kalenice główne budynków – równoległe do drogi o symbolu 12KDW,          4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 12KDW i o symbolu 7KD – min. 6m, ,          5) maksymalna intensywność zabudowy – 25% powierzchni działki,          6) minimalna intensywność zabudowy – 8% powierzchni działki,          7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,          8) dla zabudowy mieszkaniowej zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,</p>
<p><b>32KS</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren projektowanego parkingu</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 284m<sup>2</sup></b>  <b>B. Stan istniejący:</b>          teren niezabudowany  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          dostęp należy zapewnić z drogi wewnętrznej o symbolu 8KD,          w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca postojowe dla autokarów.          tereny biologicznie czynne - min. 10%.</p>
<p><b>33ZI, 34ZI</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń izolacyjna</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenów – ok. 673m<sup>2</sup>, 1 489m<sup>2</sup></b>  <b>B. Stan istniejący:</b>          teren zabudowany linią energetyczną SN15kV  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) zachowuje się istniejącą zieleń.          2) dopuszcza się wprowadzenie miejsc postojowych dla samochodów.</p>
<p><b>35ZI</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń izolacyjna w strefie sanitarnej cmentarza</p>	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 23 415m<sup>2</sup></b>  <b>B. Stan istniejący:</b>          teren zieleni z linią energetyczną SN15kV  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          zachowuje się istniejącą zieleń, ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej, pełniącej rolę izolacyjną dla istniejącego i projektowanego cmentarza na terenie o symbolu: 36ZC i 37ZC          zachowuje się istniejącą linią energetyczną, dopuszcza się jej przebudowę, na warunkach Zarządcy sieci.          dopuszcza się wprowadzenie miejsc postojowych dla samochodów.</p>
<p><b>36ZC</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren istniejącego cmentarza</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 16 110m<sup>2</sup></b>  <b>Stan istniejący:</b>          teren zainwestowany cmentarzem  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) zachowuje się istniejące obiekty. ustala się wprowadzenie nowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza</p>
<p><b>37ZC</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren planowanej rozbudowy cmentarza</p>	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 12 086m<sup>2</sup></b>  <b>Stan istniejący:</b>          teren niezabudowany  <b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja cmentarza, jako terenu miejsc grzebalnych, stanowiącego poszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego,          2) zachowuje się istniejącą linią energetyczną, ustala się możliwość jej przebudowy na warunkach zarządcy sieci.          3) na terenie o symbolu 37ZC, dopuszcza się lokalizację:          a) budowę domu pogrzebowego i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza,          b) powierzchni grzebalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,          c) elementów organizacji przestrzeni cmentarza i komunikacji wewnętrznej w postaci alejek pieszych,          d) zieleni urządzonej,          e) obiektów małej architektury,          f) sieci i urządzeń wyposażenia cmentarza i infrastruktury technicznej,</p>

	<p>4) ponadto na terenie cmentarza dopuszcza się:</p> <p>a) lokalizacji tablic informacyjnych, związanych z funkcjonowaniem cmentarza,</p> <p>b) lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza,</p> <p>c) lokalizację obiektów kolumbarii,</p> <p>d) realizację nie wyznaczonych na Rysunku Planu dojeżdż i dojazdów.</p> <p>5) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż 10%,</p> <p>b) na etapie przygotowania inwestycji i realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z dokumentacji geotechnicznej oraz przepisów odrębnych.</p>
<b>38ZI</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zielen izolacyjna w strefie sanitarnej cmentarza	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 7 261m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>          teren niezabudowany</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          zachowuje się istniejącą zielen, ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej, w tym zielonej zimą, pełniącej rolę izolacyjną dla istniejącego i projektowanego cmentarza na terenie o symbolu 36ZC i 37ZC,          zachowuje się istniejącą linię energetyczną, dopuszcza się jej przebudowę, na warunkach Zarządcy sieci,</p>
<b>39U</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> usługi nieuciążliwe <b>przeznaczenie dopuszczalne:</b> lokal mieszkalny służbowy, związany z terenem inwestycji	<p><b>Łączna powierzchnia terenu – ok. 9 832m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Stan istniejący:</b>          teren niezabudowany</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) teren o symbolu 39U przeznacza się pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby prowadzonej działalności usługowej. W odległości nie mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 16 dopuszcza się zamiennie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,          2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>, według zasad podziału terenu,          3) zaleca się wykonanie badań geologicznych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, parametry projektowanej zabudowy:          a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych t.j. parterowe z drugą kondygnacją ukrytą w dachu.          b) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,          c) kalenice główne budynków – równoległe do drogi o symbolu 9KD,          5) nieprzekraczalne linie zabudowy          a) od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 16: dla zabudowy mieszkaniowej – min. 50m, dla zabudowy usługowej – min. 17m;          b) od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 9KD – min. 8m,          c) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu 13KDW - min. 6m,          6) maksymalna intensywność zabudowy – 25% powierzchni działki,          7) minimalna intensywność zabudowy – 8% powierzchni działki          8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,          9) dla zabudowy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16,</p>
<b>40ZN</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> zielen naturalna	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 11 631m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>          teren zieleni naturalnej</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          zachowuje się istniejące stacje transformatorowe i urządzenia energetyczne, ustala się ich przebudowę, modernizację, wymianę, budowę nowych urządzeń,          dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej, jedynie poza strefą uciążliwości linii elektroenergetycznej.</p>
<b>41ZL</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> teren lasu	<p><b>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 5 596m<sup>2</sup></b></p> <p><b>B. Stan istniejący:</b>          teren lasu</p> <p><b>C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b>          1) zachowuje się istniejący las,          2) gospodarka – zgodnie z ustawą o lasach.</p>

**§ 15. § 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustalenia dotyczące ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych:

Symbol w planie	Przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania
<b>1KG</b>	Droga publiczna – ul. Wojska Polskiego. Droga krajowa nr 63 granica państwa – Węgorzewo – Giżycko - Pisz – Łomża – Siedlce – Ślawatycze – granica państwa, dla której należy rezerwować pas szerokości min. 25m w liniach rozgraniczających ze zwiększoną rezerwą terenu na skrzyżowania. Dla drogi krajowej Nr 63 projektowana jest przebudowa do klasy technicznej G (główna). Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, zapewnia się z istniejących dróg bez wprowadzania nowych zjazdów z drogi krajowej.
<b>2KDL</b>	Droga publiczna lokalna – ul. Wyzwolenia. Droga powiatowa. Należy zabezpieczyć pas drogowy w liniach rozgraniczających – zgodnie z §7 i 8 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U z

	dnia 14 maja 1999r.). Zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm. ) obiekty budowlane przy drogach powiatowych na terenie zabudowanym powinny być usytuowane co najmniej 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu. Wszelkie przyłącza należy wykonać na terenie działek zainteresowanych.
3KD	Droga publiczna – ul. Czierniaka. Droga powiatowa planowana do przejścia do zasobów gminnych. Zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających nieruchomości.
4KD	Istniejąca droga gminna. Planuje się poszerzenie do min. 10m w liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni co najmniej 6m.
5KD	Rezerwa terenu na poszerzenie drogi gminnej.
6KD	Projektowana droga gminna. Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10m. Szerokość jezdni – min. 5,5m.
7KD	Projektowana droga gminna w orientacyjnych liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni min. 5,5. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i zieleni.
8KD	Istniejąca droga gminna z możliwością rozbudowy. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i zieleni.
9KD	Istniejąca droga gminna włączona jest do drogi krajowej nr 16 poprzez drogę dojazdową na skrzyżowaniu w km. 263+459. Rezerwuje się teren o szerokości min. 6m pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej, stanowiącej aleję.
10KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.
11KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.
12KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.
13KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m.
KX	Istniejący ciąg pieszo-jezdny. Szerokość – min. 6m.
KZ	Projektowane przejścia piesze, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe.

**§ 16. § 16.** Ustalenia dotyczące parkingów: Miejsca parkingowe dla samochodów, należy lokalizować w granicach projektowanych działek budowlanych wg niżej ustalonych min. wskaźników:

Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 dom mieszkalny	2
Handel	1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	25
Gastronomia	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Obiekty usługowe	1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	30

## **§ 17. § 17.** Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

### **1. Energetyka**

- 1) Rezerwuje się tereny pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (tj. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN i nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilenia zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.
- 2) Ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków i przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.
- 3) Umożliwienie upoważnionym przedstawicielom PGE Dystrybucja S.A. dostępu, wraz z niezbędnym sprzętem do elementów sieci i urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii w sieci
- 4) Utrzymywanie użytkowanej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących i projektowanych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uzemień. Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu warunków przebudowy i zawarciu stosownej umowy między zainteresowanymi i zarządcą sieci elektroenergetycznej.

Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych /Dz.U. Nr 130 z 2003r., poz. 1193 z późn. zm./)

#### 8. Inne elementy uzbrojenia

- 1) dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

**§ 18.** Naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	stawka procentowa opłaty (%)
1.	2MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18Mn, 19MN, 20MN, 21MN, 29MN, 30MN, 31MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	30
2.	4U – teren zabudowy usługowej	30
4.	28U - teren zabudowy usługowej	30
5.	39U/MN – teren zabudowy usługowej, zamiennie mieszkaniowej jednorodzinnej	30
6.	25ZC, 36ZC, 37ZC - tereny cmentarzy	nie ma zastosowania
7.	5US, 8US – tereny sportu i rekreacji - publiczne	
8.	22ZD, 23ZD – ogrody działkowe	
9.	10ZP/US, 12ZP/U - tereny zieleni parkowej z usługami	
10.	24ZL, 11ZN, 26ZN, 33Zl, 34Zl, 35Zl, 38Zl – tereny zieleni leśnej, naturalnej i izolacyjnej	
11.	3UC, 6UC, 13UC – tereny zabudowy usługowej – celu publicznego	
12.	27KS, 32KS - tereny parkingów publicznych	
13.	1ZP, 7ZP, 9ZP - tereny zieleni urządzonej publicznej	
14.	KG, KP, KD - tereny dróg publicznych	
15.	KDW - tereny dróg wewnętrznych	
16.	KZ, KX - tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných	

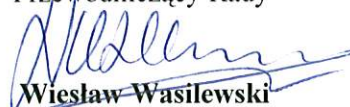
**§ 19.** W granicach opracowania planu **tracą moc** ustalenia tekstowe i rysunek „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz**”, uchwalonego uchwałą XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 października 2005r.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

**§ 21. 1. § 21 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady



Wiesław Wasilewski