

UCHWAŁA Nr XXI/158/08
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 czerwca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Nowe Guty gmina Orzysz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007 Nr 48 poz. 327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717; Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880). Rada Miejska w Orzyszu po stwierdzeniu zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Nowe Guty gmina Orzysz zwany dalej planem.

§ 2.1. Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania; zakres i granice opracowania zostały określone w Uchwale Nr XLVII/666/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 20 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Nowe Guty gmina Orzysz.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:
- a) tekstu ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - b) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny Nr 1 do uchwały(plansza A i B)
 - c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
 - d) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
 - e) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz stanowiącego załącznik Nr 4 do uchwały.

Rozdział I.

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru opracowania.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granice obszarów Natura 2000;
- 6) granice obszarów bez izolacji lub słabej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
- 7) linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne;

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia na etapie projektowania realizacyjnego.

3. Ustala się następującą interpretację przyjętych terminów i pojęć:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię jako nieprzekraczalną, to znaczy, że żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii w parterze z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki o ile ustalenia szczegółowe to przewidują;
- 3) przeznaczenie terenu lub obiektu - kategoria przeznaczenia terenu lub grupy takich kategorii, które są dopuszczane na danym terenie lub obiekcie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) Strefa - obszar wyróżniający się stopniem ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz sposobem jego zagospodarowania.
- 7) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 8) przez określenie „adaptacja” należy rozumieć teren z istniejącym budynkiem lub zespołem budynków. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem skali otaczającej zabudowy (dotyczy to szczególnie wysokości budynku, geometrii dachu i rodzaju jego pokrycia) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Dopuszcza się również możliwość rozbioru nieprzydatnych budynków, a także wprowadzenia dodatkowych funkcji nie naruszających funkcji podstawowej dla danego terenu (budynku), maksymalnie do 30%;
- 9) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwości użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 10) liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

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

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

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu objęta planem znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego (granica pokazana na planie) i jednocześnie stanowi strefę „Parkową” (obszar IC). Zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wynikają z ustaleń o utworzeniu Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz.
- 2) pozostała część terenu objęta planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Otuliny” Mazurskiego Parku Krajobrazowego-Wschód stanowiąc jednocześnie strefę „Parkowo-Ochronną” (obszar IIC), sposób zagospodarowania i użytkowania w tej strefie winien być zgodny z przytoczonymi aktami normatywnymi.
- 3) ponadto znaczna część terenu objętego opracowaniem znajduje się na obszarze NATURA 2000, granice określone na rysunku planu.
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- 5) wprowadza się zakaz zmiany ukształtowania terenu w zakresie makroniwelacji (obszar wysoczyzny morenowej);
- 6) ustala się obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu tereny zadrzewień, trwale bagiennych i podmokłych oraz zagrożonych erozją o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora traktując ten teren jako ogólnodostępny - ścieżka spacerowa.
- 8) ustala się strefę ochroną jeziora o szerokości 100m na obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego z ustanowieniem zakazu wznoszenia nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
- 9) wprowadza się zakaz lokalizacji masztów radiofonii komórkowej.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

4. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek komponowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej rzeźby terenu;
- 2) nowoprojektowane budynki należy harmonizować z istniejącą zabudową, z uwzględnieniem stromych dachów krytych dachówką ceramiczną, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Zaleca się stosowanie takich materiałów jak kamień, cegła ceramiczna, drewno i tynki naturalne.
- 3) ustala się zakaz wykonywania pomostów nawodnych na obszarach nie wymienionych w planie, zgodnie z odrębnie obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie określenia zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych w zależności od położenia w określonej strefie;
- 2) minimalne parametry działek:

A Strefa „Parkowa”- obszar 1C w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego

- zabudowa mieszkalna jednorodzinna
 - minimalna powierzchnia działki 1500m²
 - szerokość frontu działki 25m
 - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa mieszkalno-pensjonatowa
 - powierzchnia działki 2500m²
 - szerokość frontu działki 25m
 - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa rekreacji indywidualnej
 - powierzchnia działki 1500m²
 - szerokość frontu działki 25m
 - powierzchnia biologicznie czynna 70%

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

- zabudowa mieszkalna jednorodzinna
 - minimalna powierzchnia działki 1200m²
 - szerokość frontu działki 20m
 - powierzchnia biologicznie czynna 60%

- zabudowa mieszkalno-pensjonatowa
 - powierzchnia działki 2500m²
 - szerokość frontu działki 25m
 - powierzchnia biologicznie czynna 70%
- zabudowa rekreacji indywidualnej
 - powierzchnia działki 1000m²
 - szerokość frontu działki 20m
 - powierzchnia biologicznie czynna 60%

6. Ustala się zakaz wtórnego podziału działek letniskowych określonych w pkt. 5. ppkt. 2. na odrębne działki.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych stref i terenów objętych planem.

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

§6. Zabudowa

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

6.1. Strefa A

A1 ZN - teren istniejącej zieleni nieurządzonej, spełniający rolę ochronną jeziora bez prawa wycinania drzew i projektowania zabudowy.

A2 US - teren projektowanego kąpieliska ogólniedostępnego. Ustala się zakaz zabudowy

A3 MNT - teren istniejącej zabudowy mieszkalno pensjonatowej -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

A4 UTS - teren projektowanej zabudowy rekreacyjno-sportowej, związanej z funkcją turystyki wodnej

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję usług turystyki wodnej z urządzeniami nawodnymi (projektowana przystań żeglarska do 50 jednostek maksymalnie)
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję pola namiotowego, kąpieliska oraz terenów sportowych.

4.1. przystań żeglarska składająca się z:

- 1) budynku głównego (kapitanat portu, funkcja administracyjna, sanitarna i gastronomiczna);
 - 2) hangaru na łódzie z usługami serwisowymi;
 - 3) basenu portowego z miejscem do slipowania;
 - 4) parterowych „bungalonów” w ilości nie większej jak osiem sztuk.
- wysokość budynku głównego o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, o wysokości budynku do 5,0 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie (budynek główny) o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną dwu lub wielospadowe. Dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku w zależności od potrzeb funkcjonalnych i technologicznych;
 - dla budynku hangaru oraz „bungalonów” dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 30° (±5°) kryte analogicznie jak budynek główny.
 - łączna powierzchnia zabudowy(przystań i pole namiotowe) nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni terenu;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KD; dotyczy przystani i pola namiotowego;
 - miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce w ilości nie mniejszej jak 1 miejsce na trzech użytkowników.

- dopuszcza się grodzenie terenu o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. od strony dróg publicznych z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 4.2. pole namiotowe (kempingowe), ustala się maksymalną wielkość nie więcej niż dla 60 osób
- dopuszcza się budowę parterowych budynków administracyjno-socjalnych i sanitarnych oraz wolnostojących „bungalonów”; z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° (±5°) krytych dachówką ceramiczną;
 - ogrodzenie terenu na zasadach określonych dla przystani żeglarskiej;
 - dopuszcza się budowę kąpieliska z urządzeniami nawodnymi.

A5 UKP -teren istniejącego parkingu.

A6 US - teren projektowanego kąpieliska ogólniedostępnego. Ustala się zakaz zabudowy.

A7 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno usługowej -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

A8 ZP - teren istniejącej zieleni urządzonej.

A9 MNL - teren istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej (leśniczowej) -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

A10 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem funkcji

A11 MNR - agroturystycznej jako uzupełniającej.

A12 US - teren istniejących urządzeń rekreacyjno-sportowych ogólnodostępnych-adaptowany.

A13 KP - teren istniejącego przystanku PKS-adaptowany

A14 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno usługowej -adaptowany, z dopuszczeniem elementów małej architektury i urządzeń nawodnych.

A15 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji agroturystycznej.

A16 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 5KDW-D10 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A17 MNU - teren z istniejącą zabudową mieszkalno usługową –adaptowany.

A18ZP - teren zieleni urządzonej - adaptowany, bez prawa zabudowy. Dopuszcza się wykonanie elementów małej architektury i wykonanie punktu widokowego na jezioro.

A19 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;

- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzienie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20. Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A20MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji agroturystycznej.

A21 MNL - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną;
- dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° ($\pm 5^{\circ}$) krytych analogicznie jak mieszkalny;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki. Ustala się minimalną powierzchnie działki na $1200m^2$, a szerokość frontu działki na 25m;
- dopuszcza się grodzienie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 5KDW oraz istniejących ciągów pieszo jezdnych. Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A22 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzienie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 5KDW. Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A23 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;

- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 5KDW-D10 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A24 UH - teren projektowanej zabudowy usługowo-handlowej

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję usługową, handlową i gastronomiczną.
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające funkcję mieszkalną.
- wysokość projektowanych budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z wysokim dachem i poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 5,0 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe usytuowane główną kalenicą do wewnętrznego placu;
 - dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych w jedną bryłę z głównym budynkiem;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 30% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 Miejsca parkingowe projektować na własnej działce, w ilości nie mniejszej jak jedno miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług.

A26 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno usługowej -adaptowany. W stosunku do budynków Nr. 21,24 i 27 mają zastosowanie ustalenia zawarte w w §5 pkt. 3.

A27 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno usługowej -adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.

A28 ZP - teren istniejącej zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz urządzeń nawodnych.

A29 UT - teren istniejących usług turystycznych -adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.

A30 ZP - teren istniejącej zieleni nieurządzonej, spełniającej rolę ochronną jeziora bez prawa zabudowy.

A31 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.

A32 US - teren projektowanego kąpieliska wiejskiego ogólnie dostępnego . Ustala się zakaz zabudowy.

A33 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.

A34 UT - teren projektowanych usług turystycznych w oparciu o budynek byłej remizy strażackiej. Dopuszcza się wykonanie elementów małej architektury, oraz urządzeń nawodnych.

A35 UKP - teren projektowanego parkingu na samochody osobowe z dopuszczeniem wykonania murów oporowych od strony skarpy.

A36 ZP -teren zieleni urządzonej spełniającej funkcją ochronną dla istniejącej skarpy. Ustala się zakaz naruszania istniejącej rzeźby terenu oraz wycinania drzew.

A37 ZP -teren zieleni urządzonej spełniającej funkcją ochronną jeziora, dopuszcza się wykonanie punktu widokowego z zastosowaniem elementów małej architektury.

A38 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji agroturystycznej.

A39 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.

A40 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej, jednorodzinnej

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 5KDW-D10 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

A42 US - teren projektowanego kąpieliska wiejskiego ogólniedostępnego. Ustala się zakaz zabudowy.

A43 MNL - teren istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

A44 US - teren projektowanego kąpieliska wiejskiego ogólniedostępnego. Ustala się zakaz zabudowy.

A45 MNT - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej - adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

A46 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.

A47 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji agroturystycznej oraz budowy parterowych „bungalonów” w ilości nie większej jak trzy jako uzupełniającej funkcji mieszkaniowej, związanej ściśle z funkcją agroturystyczną.

A48 US - teren projektowanego kąpieliska wiejskiego ogólniedostępnego z dopuszczeniem elementów małej architektury. Ustala się zakaz zabudowy.

A49 MNUT - teren z istniejącą zabudową zagrodową przewidziany do zmiany sposobu użytkowania z możliwością rozbudowy.

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję mieszkalną i usługową
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające funkcję usług turystycznych łącznie z kąpieliskiem

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 40% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce, w ilości nie mniejszej jak jedno miejsca na jedno mieszkanie oraz jedno miejsce na trzech użytkowników w pozostałych obiektach.
- A50 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.
- A51 KP - teren istniejącego przystanku autobusowego -adaptowany
- A52 UI - teren projektowanej remizy strażackiej z funkcją szkoleniowo-kulturalną jako uzupełniającą
- wysokość budynków o 1 kondygnacji nadziemnej o wysokość budynku do 6,0 m. licząc od terenu przy głównym wejściu (wjeździe) do górnej krawędzi gzymsu lub okapu. Dopuszcza się fragment budynku (wieża) o większej wysokości uwarunkowanej względami techniczno-funkcjonalnymi ;
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 30° (±5°) dwu lub wielospadowe, krytych dachówką ceramiczną ;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20 .
 - miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- A53 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną . Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
 - dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 i 5KDW-D10, oraz istniejących dróg wewnętrznych pieszo jezdnych . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- A54 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji agroturystycznej oraz budowy parterowych „bungalonów” w ilości nie większej jak trzy jako uzupełniającej funkcji mieszkaniowej, związanej ściśle z funkcją agroturystyczną..
- A55 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.
- A56 ZC - teren istniejącego cmentarza ewangelickiego, objęty ochroną- adaptowany. Docelowo powinien spełniać funkcję zieleni urządzonej o charakterze zieleni parkowej.
- A57 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.
- A58 ZP -teren istniejącej zieleni trwale podmokłej -adaptowany, bez prawa zabudowy oraz naruszania stosunków wodnych .
- A59 IT - teren istniejącej infrastruktury technicznej-adaptowany.
- A60 UKP -teren projektowanego parkingu na samochody osobowe. Ustala się zakaz wykonywania nawierzchni z asfaltu, betonu lub żużla. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

A61 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej ; adaptowany.
A62 MNU

A63 MNUT - teren istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej -adaptowany. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia zabudowy gospodarczej na funkcję usług turystycznych z możliwością budowy kąpieliska oraz urządzenia terenów sportowych.

A64 ZP -teren istniejącej zieleni nieurządzonej -adaptowane bez prawa zabudowy.

A65 UT - teren projektowanego pola namiotowego maksymalnie na 50 osób

- dopuszcza się budowę parterowego obiektu administracyjno-sanitarnego;
- maksymalna wysokość budynku 3,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30° (±5°) krytych dachówką ceramiczną ;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- dopuszcza się budowę kąpieliska z urządzeniami nawodnymi

A66 R - teren istniejących upraw rolnych-adaptowany bez prawa zabudowy.

A67 LS - teren istniejących lasów adaptowany bez prawa wycinania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych.

6.2. Strefa B

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

B5 MNL

B8 MNL

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę ;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D14 lub ciągu pieszo-jezdnego 7KX-06.

B2 MNT - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 5,0 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę ;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;

- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D14, miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce w ilości nie mniejszej jak 1 miejsca na trzech użytkowników.
- B3 MNR** - teren projektowanej zabudowy zagrodowej o funkcji podstawowej mieszkalnej i produkcyjno- usługowej, oraz funkcji uzupełniającej agroturystycznej.
- zabudowa składa się z jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczych, kształtowana wokół prostokątnego podwórza z nawiązaniem do tradycyjnej zabudowy regionalnej;
 - wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu. Budynki gospodarcze parterowe z wysokim dachem;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 7KX lub 4KDW-08.
- B4 MNL** - teren istniejący zabudowany rekreacji indywidualnej - adaptowany. Ustanawia się zakaz dalszej rozbudowy. Dopuszcza się powiększenie działek o teren przyległy od strony drogi 3KD-D14 .
- B6R** - tereny istniejący upraw rolnych - adaptowane bez prawa zabudowy.
- B7 MNR** - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej - adaptowane. Dopuszcza się agroturystykę jako funkcję uzupełniającą.
- B9 MNL** - teren istniejący zabudowany rekreacji indywidualnej - adaptowany, bez prawa dalszej
- B11 MNL** - rozbudowy.
- B12 MN** - teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
 - dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° (±5°) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
 - dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
 - dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20 . Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.
- B13 ZP** - teren zieleni urządzonej - adaptowany, bez prawa zabudowy.
- B14 LS** - teren istniejącego lasu - adaptowany. Gospodarkę na tych terenach należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasów.
- B15 MNL** - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)
- B17 MNL**
- B20 MNL**
- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;

- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną;
- dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° ($\pm 5^{\circ}$) krytych analogicznie jak mieszkalny;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki. Ustala się minimalną powierzchnie działki na $1000m^2$, a szerokość frontu działki na 20m;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem; 2KD-L20; 4KDW-D8. Miejsca parkingowe projektować wyłącznie na własnej działce.

B16 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako funkcji uzupełniającej. Budynek mieszkalny posiada wartości zabytkowe i w związku z tym mają zastosowanie ustalenia jak w §5 pkt. 3.

B18 MNR - teren projektowanej zabudowy zagrodowej o funkcji podstawowej mieszkalnej i produkcyjno- usługowej, oraz funkcji uzupełniającej agroturystycznej.

- zabudowa składa się maksymalnie z jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczych, kształtowana wokół prostokątnego podwórza z nawiązaniem do tradycyjnej zabudowy regionalnej.
- wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu. Budynki gospodarcze parterowe z wysokim dachem;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20.

B19 R - teren istniejących upraw rolnych-adaptowany bez prawa zabudowy.

B21 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako funkcji uzupełniającej.

B22 MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

B23 MNL - teren projektowanej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (leśniczowej), pod

B25 MNL warunkiem zachowania ustaleń określonych w §5 pkt. 5

B26 MNL

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,5 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych architektonicznie powiązanych z głównym budynkiem w jedną bryłę;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20 oraz 7KX-06

B24 MNL - teren istniejącej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (leśniczowej)-adaptowany, bez prawa dalszej zabudowy.

B27 MNL - teren istniejącej zabudowy obiektami rekreacji indywidualnej (letniskowej)-adaptowany, bez prawa dalszej rozbudowy.

B28 MNU - teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej.

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° ($\pm 5^{\circ}$) krytych analogicznie jak budynek mieszkalny;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła ceramiczna, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L20. Miejsca postojowe projektować wyłącznie na własnej działce.

B29 MNU - teren istniejącej zabudowy mieszkalnej-usługowej, adaptowany bez prawa dalszej rozbudowy.

B30 ZP - teren zieleni urządzonej

B31 MNR - teren istniejącej zabudowy zagrodowej -adaptowany. Dopuszczenie agroturystyki jako

B32 MNR funkcji uzupełniającej.

B33 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, z obowiązkiem zachowania

B34 MN ustaleń zawartych w §5 pkt. 5

B35 MN

B36 MN

- wysokość budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość budynku 4,8 m. licząc od terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu;
- dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$) krytych dachówką ceramiczną. Dachy dwu lub wielospadowe główną kalenicą usytuowane równolegle do drogi;
- dopuszcza się budowę wolnostojących parterowych budynków gospodarczych z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30° ($\pm 5^{\circ}$) krytych analogicznie jak budynek mieszkalny;
- łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
- dopuszcza się grodzenie działki o wysokości ogrodzenia do 1,5 m. z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno, metal z wyłączeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L20 i 5KDW. Miejsca postojowe projektować wyłącznie na własnej działce.

B37 R - teren istniejących upraw rolnych-adaptowany bez prawa zabudowy.

§7. Komunikacja

KD - drogi publiczne

KDW - drogi wewnętrzne

KX - ciągi pieszo jezdne (dojazdowe)

- 1KD-L20 /1x6/ - istniejąca droga publiczna powiatowa klasy lokalnej. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (20-15m.) i szerokości jezdni 6 m. - adaptowana. Docelowo przewiduje się przekształcenie tej drogi w pasaż usługowo-handlowy, z wyłączeniem ruchu kołowego, zewnętrznego.
- 2KD-L20 /1x6/ - istniejąca droga publiczna gminna klasy lokalnej o nawierzchni gruntowej - adaptowana. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20m i szerokości jezdni 6 m. Wymagana pełna modernizacja drogi, łącznie z wykonaniem chodnika o minimalnej szerokości 1,5m. Dopuszcza się wykonanie zatok postojowych na samochody osobowe wyłącznie po jednej stronie drogi.
- 3KD-D14 /1x5/ - istniejąca droga publiczna (gminna) - adaptowana. Dopuszcza się wykonanie zatok postojowych na samochody osobowe wyłącznie po jednej stronie drogi.
- 4KDW-D8/1x5/ - istniejące drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej - adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 5KDW-D10/1x5/ - istniejące drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej (gminne)- adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 6KDW-D10/1x5/ - projektowane drogi wewnętrzne klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. i szerokości jezdni 5m. Obowiązuje wykonanie chodnika ulicznego po obu stronach jezdni oraz oświetlenia ulicznego.
- 7KX-06 - istniejące drogi dojazdowe o nawierzchni gruntowej i charakterze pieszo jezdny - adaptowane, wymagające pełnej modernizacji.
- 8KX-08 - projektowany dojazd pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. zakończony wewnętrznym „placykiem”.

§8. Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo jezdnych o ile nie zostały pokazane inaczej na rysunku planu. Oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określają orientacyjny przebieg, który musi być uściślony na etapie projektowania realizacyjnego. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających tymi sieciami.
2. Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego oraz projektowanej siecią rozdzielczą obejmującej tereny przewidziane do zainwestowania. Dla zabezpieczenia przeciwpożarowego, sieć należy zaopatrzyć w hydranty przeciwpożarowe.
3. Gospodarka ściekowa
Ścieki bytowo-gospodarcze z całego terenu objętego planem należy odprowadzić do istniejącej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem istniejących i projektowanych przepompowni ścieków. Ustala się zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków. Lokalizacja projektowanych przepompowni ścieków może ulec przesunięciu ze względu na układ wysokościowy i obliczenia hydrauliczne. Należy zabezpieczyć dostęp do zbiorczej przepompowni P2.
4. Kanalizacja deszczowa
Wody opadowe z utwardzonych terenów (drogi publiczne, parkingi) należy odprowadzić do istniejącej wiejskiej sieci burzowej z zastosowaniem na wylotach separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych. Na terenach zabudowy mieszkalnej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dachów bezpośrednio do gruntu na własnej działce.
5. Ciepłownictwo
Na terenach przewidzianych do zainwestowania dopuszcza stosowanie indywidualnych źródeł ciepła pod rygorem zastosowania wysokosprawnych urządzeń grzewczych opartych na paliwach niskoemisyjnych.
6. Elektroenergetyka

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

7. Telekomunikacja
Obsługa telekomunikacyjna nastąpi poprzez rozbudowę wiejskiej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.
8. Gospodarka odpadami
Gromadzenie stałych odpadów w typowych pojemnikach, a następnie wywożenie na gminne wysypisko śmieci na zasadach obowiązujących na terenie gminy.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 9. Uwarunkowania realizacyjne

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

§ 10. Tymczasowe użytkowanie wolnych terenów

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

§ 11. Wysokość stawek procentowych

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

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

§ 12. Zadania własne gminy

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 14. Uchwała łącznie z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Wasilewski