

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

miasta Orzysz

Zgodnie z uchwałą nr XIV/99/2000 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 15.02.2000r.

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ ORZYSZA
UL. GIŻYCKA 15
11-525 ORZYSZ

OPRACOWAŁ:
Zespół
INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA
UL. TARGOWA 45
03-728 WARSZAWA

w składzie:
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik zespołu - uprawnienia urbanistyczne nr 1628 - Członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA – 026, mgr inż. arch. Robert Jaworski - uprawnienia urbanistyczne nr 1513, mgr Piotr Fogel
współpraca:
mgr inż. Jolanta Fiszczyk-Wiktorowska, dr Przemysław Stolarz, mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk, mgr inż. arch. kraj. Anna Pugaczewicz, mgr inż. arch. kraj. Hanna Rawska, mgr inż. arch. Krzysztof Matysiak, mgr Adam Wiliński, mgr inż. Inga Hutkowska

UCHWAŁA Nr XXXIV/554/05

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 29 CZERWCA 2005R.

**W Sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
miasta Orzysz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) (Zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) (Zmiany: Dz. U. z 1997 r. Nr 141, poz. 943; z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) (Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) – Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I
Zakres obowiązywania planu**

§ 1 Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzysz zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 5000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są związane z ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu,
- 4) linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i przekształceń obszarów zdegradowanych,
- 8) granica terenu o słabej lub bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego,
- 9) granica obszaru B - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych,
- 10) granica obszaru E - obszaru ochrony ekspozycji wartości kulturowo-zabytkowych,
- 11) granica obszaru K - obszaru ochrony krajobrazowej otuliny wartości kulturowo-zabytkowych,
- 12) granica strefy ochronnej jeziora,
- 13) proponowane podziały na działki budowlane,
- 14) przebieg orientacyjny podstawowych ścieżek rowerowych,
- 15) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,
- 16) granica obszarów, na których obowiązują inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- 17) granica obszarów, na których ustalenia innych planów tracą moc,
- 18) obiekty i tereny wpisane do ewidencji zabytków objęte ochroną w planie,

19) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: MWU, MWN, MNU, MN, ML, RO, UN, PS, UU, IT, KK, KS, ZP, ZS, ZN, ZL, ZC, ZD, W, KGP, KZ, KL, KD, KW, CPJ, CP, TZ.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) Granica użytków ekologicznych ustanowionych i projektowanych,
- 2) Granica obszarów chronionego krajobrazu,
- 3) Granica terenu ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody,
- 4) Tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej wewnętrznej studni miejskiego ujęcia wody,
- 5) Granica działek terenów zamkniętych,
- 6) Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków,

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. 1. Załącznikami do planu, oprócz rysunku planu, są:

- 1) zestawienie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub będących w ewidencji konserwatora zabytków oraz stanowisk archeologicznych stanowiące załącznik nr 2,
- 2) zestawienie obszarów i obiektów objętych lub wskazanych do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dotyczących obszaru planu stanowiące załącznik nr 3
- 3) wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów ochrony miejskiego ujęcia wody w Orzyszu stanowiący załącznik nr 4.
- 4) fragmentu rysunku planu uszczegółowiony do skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 5

2. Wykazy załączników nr 2, 3, 4 należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

§ 5. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

2) liniach rozgraniczających do ustalenia w trakcie realizacji planu - należy przez to rozumieć oznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, których przebieg może zostać zmieniony tylko i wyłącznie w przypadku uzasadnionym przyjętymi rozwiązaniami technicznymi dróg publicznych za zgodą właściciela terenu przez który przebiegają, w przypadku braku zgody właściciela terenu na zmianę wynikającą z przyjętych rozwiązań technicznych linie te należy traktować jako obowiązujące,

3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów złożone z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) albo z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) i numeru terenu (liczba arabska),

4) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych określające ich przeznaczenie,

5) numerze terenu – należy przez to rozumieć następujące po symbolu przeznaczenia oznaczenie liczbą arabską wybranych terenów,

6) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,

7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę geodezyjną figurującą w ewidencji gruntów i budynków przeznaczoną pod zabudowę albo już zabudowaną lub zespół takich działek związanych z jedną inwestycją,

8) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

10) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,

11) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,

12) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,

13) piwnicy – należy przez to rozumieć część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, gospodarcze lub techniczne, w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu,

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków,

15) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,

16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,

17) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

18) urządzeniu pomocniczemu – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

19) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,

20) stałej uciążliwości – należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas dłuższy niż 8 godzin w ciągu doby lub w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰,

21) czasowej uciążliwości – należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas krótszy niż 8 godzin i nie w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰,

22) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,

23) terenach zieleni – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,

24) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone,

25) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,

26) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów odrębnych o odpadach,

27) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych,

28) celach publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie działania i inwestycje leżące w gestii administracji samorządowej lub administracji państwowej i finansowanych całkowicie lub częściowo ze środków publicznych.

§ 6. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem terenu, jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem terenu.

§ 7. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia bez względu czy przyporządkowany im został dodatkowo numer terenu.

§ 8. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia oraz dodatkowo numerem terenu, jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 9. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - d) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
 - e) określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zastop odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych,
 - f) określenia rodzajów budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego.

§ 10. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 2) MWN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i usług nieuciążliwych,
- 3) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 4) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) ML – tereny zabudowy letniskowej,
- 6) RO - tereny upraw rolnych,
- 7) UN - tereny usług nieuciążliwych,
- 8) PS - tereny przemysłowo – składowe,
- 9) UU - tereny usług uciążliwych,
- 10) IT - tereny obsługi technicznej miasta,

- 11) KK - tereny komunikacji kolejowej,
- 12) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej - parkingów i garaży,
- 13) ZP - tereny zieleni parkowej,
- 14) ZS - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją,
- 15) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
- 16) ZL - tereny lasów i gruntów do zalesienia,
- 17) ZC - tereny cmentarzy,
- 18) ZD - tereny zieleni ogródków działkowych,
- 19) W - tereny wód powierzchniowych,
- 20) KGP - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 21) KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 22) KL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 23) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 24) KW – tereny dróg wewnętrznych,
- 25) CPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnym,
- 26) CP – tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 27) TZ - tereny zamknięte wchodzące w skład kompleksów wojskowych.

§ 11. 1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, zielen miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 13. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 14. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszo-jezdnym służących realizacji podstawowych ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 15. Plan wskazuje działki będące terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów odrębnych. Do decyzji dotyczących zasad zagospodarowania na tych działkach należy stosować odpowiednie przepisy dotyczące terenów zamkniętych. Inwestycje służące bezpieczeństwu i obronności państwa nie muszą uwzględniać ustaleń planu.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie
ze względu na wymagania środowiska kulturowego

§ 16. 1. Plan wskazuje obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. Wykaz obiektów zabytkowych znajduje się w załącznik nr 2.

2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, przebudowywać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.

§ 17. 1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną będące w wykazie stanowisk archeologicznych województwa warmińsko-mazurskiego. Wykaz stanowisk archeologicznych znajduje się w załączniku nr 2.

2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w obrębie stanowisk archeologicznych nie wolno dokonywać żadnych prac ziemnych.

§ 18. 1. Plan wskazuje obiekty, będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wykaz tych obiektów znajduje się w załączniku nr 2.

2. Wszystkie inwestycje dotyczące obiektów będących w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków muszą być zgłoszone i uzyskać zezwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 19. 1. Wyznacza się obszar B - obszar ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych, określony jego granicą na rysunku planu.

2. W obrębie obszaru ochrony B wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze i ewidencji zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

3. W obrębie obszaru B należy:

- 1) zachować zasady historycznego układu przestrzennego ulic, placów, linii zabudowy,
- 2) zachować historyczne zasady podziału parcelacyjnego od strony ulic,
- 3) dostosować skalę, bryły i formy nowej oraz modernizowanej zabudowy do zabudowy istniejącej.

§ 20. 1. Wyznacza się obszar E - obszar ochrony ekspozycji wartości kulturowo-zabytkowych, określony jego granicą na rysunku planu.

2. W obrębie obszaru ochrony E ustala się obowiązek zgłoszenia wszystkich nowych inwestycji związanych z sylwetą miejscowości, właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

3. W obrębie obszaru ochrony E należy zachować obecne warunki ekspozycji i zakazuje się wprowadzania obiektów mogących je pogorszyć.

§ 21. 1. Wyznacza się obszar K - obszar ochrony krajobrazowej otuliny wartości kulturowo-zabytkowych określony jego granicą na rysunku planu.

2. W obrębie obszaru K ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich inwestycji, których realizacja będzie miała wpływ na kształtowanie krajobrazu.

Rozdział IV

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze

§ 22. 1. Plan wskazuje część terenu opracowania jako fragment obszaru chronionego krajobrazu – objętego ochroną prawną.

2. Zasady ochrony dotyczące terenu o którym mowa w ust. 1 określają odpowiednie przepisy odrębne. Wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionych, obejmujących teren opracowania planu znajduje się w załączniku nr 3.

§ 23. 1. Plan wskazuje tereny projektowanych użytków ekologicznych. Zasięg przestrzenny tych terenów pokazany jest na rysunku planu granicami użytków ekologicznych ustanowionych i projektowanych. Wykaz tych obiektów znajduje się w załączniku nr 3.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego użytków ekologicznych ustanowionych określone są w przepisach odrębnych. Dla terenów użytków ekologicznych projektowanych przyjmuje się takie same zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego jak dla użytków ekologicznych ustanowionych.

§ 24. 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną prawną, jako pomniki przyrody żywej i nieożywionej. Wykaz tych znajduje się w załączniku nr 3.

2. Wszystkie inwestycje w promieniu 5 m od pomników przyrody żywej i nieożywionej muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.

§ 25. Wyznacza się następujące obszary objęte ochroną ze względu na ich cechy środowiska.

- 1) teren o słabej lub bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego, oznaczony na rysunku planu jego granicą. W celu ochrony tego terenu nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnym,

2) strefę ochronną jezior rozumianą jako teren bezpośredniego spływu powierzchniowego wód oznaczoną na rysunku planu granicą strefy bezpośredniej ochrony jeziora. Na terenie strefy ochronnej jeziora:

a) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych lub utrzymaniem przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym poza terenami dopuszczonymi w planie,

b) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne,

c) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

§ 26. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni parkowej, zieleni naturalnej, zieleni miejskiej oraz zieleni położonej na terenach służących realizacji celów publicznych:

1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,

2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,

3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

4) na terenach komunikacji oraz terenach usług uciążliwych oznaczonych symbolem UU i terenach przemysłowo – skladowych oznaczonych symbolem PS zaleca się o kształtowanie szpalerów drzew wzdłuż granic działek.

Rozdział V

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie
ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 27. W odległości 50 m wokół cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

§ 28. 1. Wskazuje się strefy ochronne dla ujęcia miejskiego wody podziemnej:

1) tereny ochrony bezpośredniej dla studni ujęcia w promieniu minimum 10m dla każdej studni,

2) tereny ochrony pośredniej wewnętrznej dla studni nr 2,3,4 w promieniu 60m od każdego z ujęć,

3) teren ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze ochrony bezpośredniej dla studni należy zapewnić:

1) oznakowanie za pomocą tablicy informacyjnej,

2) ogrodzenie terenu,

3) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,

4) zagospodarowanie terenu zielenią,

5) szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,

6) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody,

3. Na terenie wewnętrznej strefy ochrony pośredniej zabranie się:

1) wprowadzania ścieków do ziemi,

2) rolniczego wykorzystywania ścieków,

3) przechowywania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,

4) wznoszenia jakichkolwiek nowych budowli kubaturowych i liniowych,

5) wydobywania kopalin,

6) wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych,

7) wykonywania odwodnień budowlanych,

8) lokalizowania zakładów rzemieślniczych, przemysłowych i ferm chowu zwierząt,

9) lokalizowania wysypisk i składowania odpadów,

10) urządzania parkingów i obozowisk,

11) mycia pojazdów mechanicznych,

12) lokalizowania cmentarzy,

13) lokalizowania innych ujęć wody podziemnej.

4. Na terenie zewnętrznej strefy ochrony pośredniej zabranie się:

1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,

2) rolniczego wykorzystywania ścieków,

3) przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów,

4) stosowania nawozów sztucznych w ilościach przekraczających 200kg NPK/ha oraz chemicznych środków ochrony roślin czasie karencji dłuższym niż 1 miesiąc (w tym środków stosowanych do ochrony lasów),

5) wydobywania kopalin,

6) wykonywania robót melioracyjnych i odwodnień (nie dotyczy konserwacji istniejących sieci),

7) przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, p.poż. i ochrony środowiska,

8) lokalizowania wysypisk i wylewisk,

9) mycia pojazdów mechanicznych poza urządzonymi myjniami,

10) urządzania nowych parkingów bez stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze),

11) lokalizowania nowych i wznawiania użytkowania cmentarzy nieczynnych i lokalizowania grzebowisk zwierząt,

12) lokalizowania ferm chowu zwierząt,

13) projektowania i budowy nowych ujęć wody podziemnej bez wykonania uprzednio analizy współdziałania ujęć,

14) projektowania i budowy nowych osiedli mieszkaniowych, obiektów turystycznych, zakładów przemysłowych oraz zakładów usługowych branży motoryzacyjnej bez wykonania oceny oddziaływania na środowisko,

15) lokalizowania nowych inwestycji, nie wymienionych powyżej, bez wykonania uprzednio kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko.

16) istniejące oraz nowe ujęcia wód podziemnych, nie związane z miejskim ujęciem wody w Orzyszu, służące do zbiorowego zaopatrywania w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych wymagają ustanowienia stref ochronnych.

17) istniejące oraz nowe ujęcia wód podziemnych podlegają ochronie w szczególności poprzez dostosowanie ich funkcjonowania do przepisów odrębnych wynikających z ochrony miejskiego ujęcia wody w Orzyszu.

18) wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów ochrony miejskiego ujęcia wody w Orzyszu stanowi załącznik nr 4.

§ 29. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,

2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,

3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 30. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,

2) obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy odrębne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

3) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV. Noworealizowane odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy realizować jako podziemne linie kablowe,

4) lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 100m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 31. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny funkcjonalne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) KGP - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,

2) KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,

3) KL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

4) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 32. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

1) KW – tereny dróg wewnętrznych,

2) CPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

3) CP – tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,

4) oraz podstawowe ścieżki rowerowe oznaczone liniowo przebiegiem orientacyjnym zgodnie z rysunkiem planu.

§33. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego oraz umożliwienia realizacji dróg publicznych bez niezbędnych odstępstw od warunków technicznych, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym.

§ 34. Adaptację i modernizację istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych, klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego lub ekspresowych, zbiorczych i lokalnych dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KGP, KZ i KL.

§ 35. Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń do jej obsługi na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami terenów KGP, KZ, KL.

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej dopuszcza się realizację zatok służących przystankom autobusowym oraz ich zabudowy w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Burmistrza Orzysza.

2. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie ze stacji wodociągowej w Orzyszu, a ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni ścieków w Mikoszach.

§ 38. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

1) dla obiektów obsługi technicznej realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,

2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów,

3) stacje bazowe telefonii komórkowej łącznie z wieżami, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na terenach funkcjonalnych z wyjątkiem terenów komunikacji, znajdujących się poza obszarami ochrony B, E, K, granicami użytków ekologicznych i strefami ochronnymi jezior.

§ 39. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 40. Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 41. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.

§ 42. Na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem terenu istniejących działek mniejszych niż określone w planie, jako działki budowlane jeśli jest możliwe ich zagospodarowanie zgodne z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 43. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielania niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** wprowadza się całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i innych substancji,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** w zespołach zabudowy pierzejowej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej nieuciążliwej w granicy działki budowlanej.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:



- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m². Dopuszcza się dla działek wydzielanych dla istniejących budynków mniejszą powierzchnię.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 2) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową, z wyjątkiem terenów oznaczonych dodatkowo numerem terenu – 1, gdzie może być realizowana tylko jako wbudowana w budynki mieszkalne,
- 3) na min. 40% powierzchni użytkowej parterów nowej zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych muszą być lokalizowane funkcje usługowe,
- 4) zaleca się wykorzystanie co najmniej 25% powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej na cele mieszkaniowe,
- 5) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz przepisami odrębnymi,
- 6) W przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 7) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 10) na terenach funkcjonalnych położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja usług z zakresu turystyki i motoryzacji wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,8,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 4,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji pełnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
- 7) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych – 2,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 30 %,
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,

10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie i 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) ścieki muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWN**

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** dopuszcza się lokalizacje drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 1200 m².

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 8 lokali mieszkalnych,
- 2) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 3,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2,
- 6) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych – 2,
- 7) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych – 1,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 50 %,
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

3) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie i 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m².

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWN** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,

2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** obowiązuje całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi,

2) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,

3) zaleca się wykorzystanie co najmniej 25% powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej na cele mieszkaniowe,

4) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

- a) wysokości grzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) na terenach funkcjonalnych położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja usług z zakresu obsługi turystyki i motoryzacji wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 700 m²,
- 7) następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów odrębnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
 - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

§ 64. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,4,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 6 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 2,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 30%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych.

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,

2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN**

§ 67. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** obowiązuje całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) lokalizowania obiektów mogących powodować stale lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,

2) funkcje usług nieuciążliwych mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynki mieszkalne i nie mogą stanowić więcej niż 50% ich powierzchni użytkowej, a dla usług turystycznych 65%,

3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,

4) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi,

5) W przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

6) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

9) na terenach funkcjonalnych nie zabudowanych a położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja nowych budynków wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko obejmującej cały teren funkcjonalny.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,

2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami terenu MN - 700 m²,

7) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami terenu MN-1 - 2000 m²,

8) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów odrębnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6) i 7):

a) działek istniejących przed wejściem w życie planu,

b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,

c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,

d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z. - 0,4,

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 6 m,

4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 2,

5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 50%,

7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,

8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,

9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 71. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych.

1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,

2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIII

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy letniskowej
oznaczonych symbolem przeznaczenia ML**

§ 73. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** obowiązuje całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 74. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek letniskowy, którego wydzielona część może pełnić funkcje gospodarcze lub garażowe. Zakazuje się wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

2) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku na dwóch działkach budowlanych,

4) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

7) zakazuje się podpiwniczania budynków,

8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 75. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,

2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1500 m²,

7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z orzepisów odrębnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):

a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,

b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,

c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,

d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

§ 76. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z. - 0,1,

2) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 1,

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,

6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,

7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,

8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 77. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy.

§ 78. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ML** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia UN

§ 79. 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia UN, które są lub będą przeznaczone pod usługi z zakresu: oświaty, zdrowia, kultu religijnego, administracji publicznej lub sportu i rekreacji uznaje się za tereny ze szczegółowym przeznaczeniem.

2. Na terenach, uznanych za tereny ze szczegółowym przeznaczeniem, dopuszcza się lokalizowanie innych usług, pod warunkiem że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na jednej działce budowlanej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UN oraz dodatkowo liczbą 1 dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu obsługi turystyki, sportu, rekreacji i gastronomii.

§ 80. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN wprowadza się całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,

5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,

6) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

7) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 81. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN dopuszcza się:

1) lokalizacje wbudowanych w budynki usługowe mieszkań, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku,

2) lokalizacje drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

§ 82. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,

2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 1200 m², a na terenach oznaczonych dodatkowo liczbą 1 – 5000 m²,

7) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w planie.

§ 83. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi,

2) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

6) na terenach funkcjonalnych położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja usług z zakresu obsługi turystyki i motoryzacji wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko.

§ 84. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z. – 1,5,

2) maksymalna wysokość zabudowy 18 m,

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 4,

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2,

5) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 1,

6) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,

8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,

9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 85. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,

2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

3) dla funkcji mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie i 2 miejsca dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m².

§ 86. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

175

4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

6) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 87. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,

2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział XV

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług uciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **UU** oraz terenów przemysłowo - składowych oznaczonych symbolem przeznaczenia **PS**

§ 88. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** wprowadza się całkowity zakaz:

1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza oraz stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane zanieczyszczaniem gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

2) lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej i mieszkań poza terenami oznaczonymi symbolem terenu **PS-1**,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,

4) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych,

5) odprowadzania ścieków wytwarzanych na terenie do gruntu lub do wód powierzchniowych i gruntowych.

§ 89. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PS** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta.

§ 90. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PS-1** dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. Sposób lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem terenu **PS-1** musi zapewniać odpowiednie odległości i zabezpieczenia techniczne od sąsiednich usług uciążliwych na terenie własnym inwestycji.

3. Zagospodarowanie terenu i zasady zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych na terenach oznaczonych symbolem terenu **PS-1** muszą odpowiadać ustaleniom szczegółowym planu dotyczącym zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWU**.

§ 91. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,

2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 3000 m²,

7) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w planie.

§ 92. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** wszelką zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 8 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług nieuciążliwych w sposób nie kolidujący z funkcjami terenu dopuszczonymi w planie.

§ 93. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,

2) dla funkcji usługowych i wytwórczych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

§ 94. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z. - 1,2,

2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 40%,

4) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 50 % powierzchni działki.

§ 95. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** i **PS** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej:

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną,

3) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UU** wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

6) ścieki muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia **IT**

§ 96. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **IT** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

§ 97. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **IT** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 98. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia **IT**:

1) tereny urządzeń ujęć wody oznaczone dodatkowo numerem terenu 1,

2) tereny oczyszczalni ścieków oznaczone dodatkowo numerem terenu 2,

3) tereny ciepłowni oznaczone dodatkowo numerem terenu 3,

4) tereny stacji redukcyjnych gazu oznaczone dodatkowo numerem terenu 4.

§ 99. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia IT ustala się:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane, budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 5) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi wyznaczonych w planie lub realizowanych na terenach zieleni nieurządzonej,
- 6) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 10 m,
- 7) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,
- 8) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wynikającej ze wskaźnika 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.

Rozdział XVII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem przeznaczenia KK

§ 100. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów lub adaptacją i modernizacją istniejących linii i stacji kolejowej, wraz z urządzeniami do obsługi pasażerów, przesyłek oraz ruchu pociągów i taboru kolejowego.

§ 101. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych nie związanych z funkcją terenu, pod warunkiem, że:

- 1) ich powierzchnia wewnątrz budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
- 2) ich powierzchnia zajmowanego terenu nie przekroczy 5% powierzchni tego terenu.

§ 102. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 103. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK ustala się:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 5) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi. Wyjątkowo mogą być dostępne poprzez ogólnodostępne tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP, ZN.

§ 104. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu i obsługi technicznej miasta,

- 2) lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

§ 105. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK wydzielanie działki budowlanej dla zabudowy musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojść i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 106. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK wszelką zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 4 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze i przepisami odrębnymi.

§ 107. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych.

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) minimum 5 z wymaganych miejsc postojowych należy przewidzieć w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, służącego do odprawy pasażerów.

§ 108. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK ustala się następujące dane liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

- 1) maksymalny w.i.z. nie może przekroczyć 2,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji pełnych nie może być większa niż 4,
- 4) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50 % powierzchni działki.

§ 109. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KK ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, jako podziemna,

3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

6) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XVIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zaplecza komunikacji samochodowej – parkingów i garaży
oznaczonych symbolem przeznaczenia KS

§ 110. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KS** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

§ 111. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KS**:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) dopuszcza się maksymalnie 2 poziomy parkowania na jednym terenie,
- 3) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy w inwestycjach, których kubatura jest mniejsza niż 500m³.

§ 112. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KS** ustala się:

1) wszystkie tereny i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

2) wszystkie budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,

3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

Rozdział XIX

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia RO

§ 113 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** wprowadza się całkowity zakaz.

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

3) lokalizowania obiektów mogących powodować stale lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej, lub produkcji pozarolniczej za wyjątkiem produkcji, składów i magazynów związanych z funkcją terenu oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów,

6) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo – siedliskowej,

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** dopuszcza się zalesienie następujących gruntów rolnych:

1) gruntów klasy VI₂, VI₁ i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia w łącznej powierzchni gruntu przeznaczonego do zalesienia nie przekracza 10%,

2) gruntów położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,

3) gruntów zdegradowanych.

Rozdział XX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa
terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP,
terenów zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją oznaczonych symbolem przeznaczenia ZS,
terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN,
terenów lasów i gruntów do zalesienia oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL,
terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC,
terenów zieleni ogródków działkowych oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD
oraz terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem przeznaczenia W

§ 114. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZP, ZS, ZN, ZL, ZC, ZD, W** wprowadza się całkowity zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem składów i magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

b Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,

2) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury,

4) teren powinien być oświetlony,

5) nie wolno realizować utwardzonych dróg za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów,

6) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m² i wysokości do 4 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 3000 m² terenu zieleni, z zachowaniem tych proporcji dla każdego terenu oddzielnie,

7) na terenach funkcjonalnych położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja usług z zakresu obsługi turystyki i motoryzacji wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko,

8) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 10 miejsc na 3000 m² terenu.

§ 116. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZS** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach położonych poza strefą ochronną jezior dopuszcza się realizację budynków z zakresu usług turystyki i sportu oraz rekreacyjnych, obsługujących funkcje terenu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni działki i wysokości do 6 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 1000 m² terenu, z zachowaniem tych proporcji dla każdego terenu oddzielnie,

2) na terenach funkcjonalnych położonych w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej miejskiego ujęcia wody, realizacja usług z zakresu obsługi turystyki i motoryzacji wymaga wykonania oceny oddziaływania na środowisko,

3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i elektrycznej oraz posiadać przyłącza wystarczające dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,

4) co najmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

5) na terenach oznaczonych dodatkowo numerem terenu – 1 zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,

6) na terenach oznaczonych dodatkowo numerem terenu – 2 zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków,

7) lokalizację ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani położonych przy brzegach jezior dopuszcza się tylko na terenach ZS wyznaczonych na rysunku planu symbolem lokalizacji ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani, ich zaplecze kubaturowe może znajdować się na terenach sąsiednich na, których dopuszczona jest zabudowa,

8) na terenach położonych przy brzegach jezior dopuszcza się lokalizowanie urządzeń nie będących obiektami budowlanymi, związanych z obsługą sportów i rekreacji wodnej o charakterze indywidualnym,

9) zakazuje się stosowania ogrodzeń wewnątrz terenu funkcjonalnego,

10) na terenach, na których zlokalizowano urządzenia przystosowane do obsługi widowisk sportowych dopuszcza się organizowanie innych imprez masowych,

11) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 10 miejsc na 100 użytkowników, przebywających na terenie jednocześnie.

§ 117. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZN** i **ZL** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,
- 6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy odrębne,
- 7) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów,
- 8) na terenach **ZN** oznaczonych dodatkowo numerem terenu – 1 dopuszcza się wszelką zabudowę i inwestycje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Inwestycje służące bezpieczeństwu i obronności państwa nie muszą uwzględniać innych ustaleń dla terenu **ZN**.

§ 118. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZC** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) teren powinien być oświetlony,
- 3) zakazuje się wznawienia użytkowania cmentarzy nieczynnych.

§ 119. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZD** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdných,
- 2) przynajmniej 70% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) teren powinien być oświetlony,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów,
- 5) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe w minimalnej liczbie, wynikającej ze wskaźnika 2 miejsca parkingowe na 5 działek.

§ 120. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **W** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z odpowiednimi instytucjami,
- 2) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów publicznych,
- 3) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,
- 4) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział XXI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych
oznaczonych symbolami terenów **KGP**, **KZ**, **KL**, **KD**

§ 121. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP**, **KZ**, **KL**, **KD** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) urządzeń śródlądowych dróg wodnych,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji rzek oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 122. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KZ, KL, KD** nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 123. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KZ, KL, KD** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub leśnej.

§ 124. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KZ, KL, KD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 125. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KGP**, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m, wyjątkowo dla istniejących odcinków na terenie zabudowy, dopuszcza się 6,5 m,
- 2) drogi noworealizowane oraz odcinki dróg istniejących poza terenami zabudowy powinny być wyposażone w pobocza utwardzone,
- 3) szerokości terenu w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż oznaczone na rysunku planu. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo dla dróg istniejących, na terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 5) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 6) na istniejących odcinkach dróg dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy,
- 7) zjazdy do nowej zabudowy na istniejących odcinkach dróg oraz zjazdy na noworealizowanych odcinkach dróg, dopuszcza się wyjątkowo, wyłącznie w miejscach i na warunkach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 8) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 126. Dla części terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KGP** określa się dodatkowe ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolem terenu **KGP-1** to tereny przeznaczone dla budowy drogi łączącej drogi krajowe nr 16 i 63 będącej fragmentem południowo zachodniej obwodnicy Orzysza,
- 2) tereny oznaczone symbolem terenu **KGP-2** to etapowo tereny drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego do czasu zrealizowania drogi oznaczonej **KGP-1**. Docelowo, po zrealizowaniu drogi oznaczonej **KGP-1**, tereny oznaczone symbolem terenu **KGP-2** to tereny drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
- 3) do czasu budowy na terenie Orzysza nowego odcinka drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (**KGP**) w ciągu drogi krajowej nr 16, zjazdy do nowej zabudowy, na odcinkach istniejących dróg krajowych, dopuszcza się wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 127. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KZ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 20,0 m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo przy terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone,

4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy,

5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 128. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5,0 m,

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,

3) szerokość terenu dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:

a) 12,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową lub ogólnospławną,

b) 15,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,

c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach a i b, na warunkach, określonych w przepisach odrębnych.

4) drogi powinny być wyposażone w chodniki oraz w ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu przebiegiem podstawowych ścieżek rowerowych,

5) do prowadzenia komunikacji autobusowej muszą być przystosowane co najmniej następujące odcinki dróg:

a) mające kontynuację poza obszarem objętym planem,

b) w sąsiedztwie stacji kolejowej tworzące dojazd do stacji,

c) obsługujące tereny usług uciążliwych w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem.

§ 129. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5 m,

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:

a) 10,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową lub ogólnospławną,

b) 12,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,

c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach a i b, na warunkach, określonych w przepisach odrębnych.

4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

Rozdział XXII

Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów **KW**,
ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami terenów **CPJ**,
ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami terenów **CP**,
oraz ścieżek rowerowych oznaczonych przebiegiem liniowym

§ 130. Dla terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia **KW** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 8 m,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 131. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **CPJ** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszych i pojazdów nie może być mniejsza niż 3.0 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 6 m,
- 4) pas pieszo-jezdny musi być wyposażony w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
- 5) jezdnie ciągu pieszo-jezdnego powinna spełniać warunki, określone w przepisach odrębnych dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych.

§ 132. Dla terenów ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **CP** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 2.0 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 6 m.

§ 133. Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczeniem przebiegu na rysunku planu oraz innych realizowanych na obszarze opracowania ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego, tj. ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m, dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
- 3) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

Rozdział XXIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa
terenów zamkniętych wchodzących w skład kompleksów wojskowych oznaczonych symbolem przeznaczenia TZ

§ 134. Tereny zamknięte wchodzące w skład kompleksów wojskowych oznaczone symbolem przeznaczenia TZ są terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów odrębnych. Wszelkie zagospodarowanie oraz decyzje dotyczące zasad zagospodarowania na tych terenach muszą być dostosowane do odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących terenów zamkniętych.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XXIV Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 135. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

§ 136. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§137. 1. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości:

symbol przeznaczenia, którym oznaczono teren, na którym znajduje się nieruchomość	Wartość stawki
UN, PS, UU, KS, ZD, MWU, MWN, MNU, MN, ML, RO, IT, KK, ZP, ZS, ZN, ZL, ZC, W, KGP, KZ, KL, KD, KW, CPJ, CP, TZ	15% 0%

2. Z opłat o których mowa w ust.1 zwolnione są nieruchomości zbywane na rzecz realizacji celów publicznych.

§ 138. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Giżyckiej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/120/96 z dnia 27.05.1996 z wyjątkiem terenu wschodniej części działki 292/2 zgodnie z rysunkiem planu,

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Orzysza obejmująca teren działki nr 284/6 przy ul. Giżyckiej, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/121/96 z dnia 27.05.1996 r.,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej przy ul. Ełckiej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/124/96 z dnia 27.05.1996 r.,

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Rynek i Ełckiej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/122/96 z dnia 27.05.1996 r. Z wyjątkiem terenu północnej części działki 199/13 zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze opracowania planu zachowują moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Leśnej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/123/96 z dnia 27.05.1996 r.,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Giżyckiej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/120/96 z dnia 27.05.1996 na terenie wschodniej części działki 292/2 zgodnie z rysunkiem planu,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Rynek i Ełckiej w Orzyszu, uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XX/122/96 z dnia 27.05.1996 r. na terenie północnej części działki 199/13 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 139. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 140. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 141. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania.

Przewodniczący Rady
Wiesław Wasilewski

176

ZAŁĄCZNIK NR 2.
do UCHWAŁY Nr XXXIV/554/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 CZERWCA 2005R.

W Sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Orzysz

**ZESTAWIENIE OBIEKTÓW I OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB BĘDĄCYCH W EWIDENCJI
KONSERWATORA ZABYTKÓW ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH**

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
miasta Orzysz

Nr	nr rejestru	Miejscowość	rodzaj obiektu
1.	1024	Orzysz, ul. Elcka 25	dom mieszkalny
2.	1065	Orzysz, ul. Elcka 27	dom mieszkalny
3.	1060	Orzysz, ul. Wojska Polskiego 64	dom mieszkalny
4.	899	Orzysz	kościół p.w. Królowej Polski, ok.1530r.
5.		Orzysz	cmentarz wojenny
6.		Orzysz	cmentarz wojenny

WYKAZ OBIEKTÓW BĘDĄCYCH W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
miasta Orzysz

LP.	Miejscowość	Adres	obiekt
1.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 1	dom, mur.,pocz. XX w.
2.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 2	dom, mur
3.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 5	dom, mur., XIX/XX w.
4.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 6	dom, mur., XIX/XX w.
5.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 7	dom, mur., XIX/XX w.
6.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 16	dom, mur., XIX/XX w.
7.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 21	dom, mur., XIX/XX w.
8.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 22	dom, mur., XIX/XX w.
9.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 23	dom, mur
10.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 26	dom, mur., XIX/XX w.
11.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 29	dom, mur., I 30. XX w.
12.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 32	dom, mur., I 30 XX w.
13.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 35	dom, mur., I 30. XX w.
14.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 37	dom, mur
15.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 39	dom, mur
16.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 41	dom, mur
17.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 43	dom, mur
18.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 45	dom, mur., I 30 XX w.
19.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 47	dom, mur., I 30 XX w.
20.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 51	dom mur., I 30 XX w.
21.	Orzysz	Ul. Elcka, nr 53	dom, mur., I 30 XX w.
22.	Orzysz	Ul. Elcka,	zespół koszar wojskowych, XIX/XX w.
23.	Orzysz	Ul. Elcka,	zespół koszar wojskowych, XIX/XX w.,
24.	Orzysz	Ul. Elcka,	zespół koszar wojskowych, XIX/XX w.
25.	Orzysz	Ul. Elcka,	zespół koszar wojskowych, XIX/XX w.
26.	Orzysz	Ul. Elcka,	zespół koszar wojskowych, XIX/XX w.
27.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 4	dom, mur., I 20-30 XX w.
28.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 8	dom, mur., I 20-30 XX w.
29.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 9	dom, mur., XVIII/XIX w.
30.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 11	dom, mur., I Św. XIX w.
31.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 12	dom, mur., I poł. XIX w.
32.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 17	dom, mur., XIX/XX w.
33.	Orzysz	Ul. Giżycka, nr 18	dom, mur., XIX/XX w.
34.	Orzysz	Ul. Kanałowa, nr 1	dom, mur., I 30 XX w.
35.	Orzysz	Ul. Kazimierza Cierniaka, nr 3	dom, mur., pocz. XX w.ewid
36.	Orzysz	Ul. Kazimierza Cierniaka, nr 4	dom, mur., pocz.XX w.ewid
37.	Orzysz	Ul. Kazimierza Cierniaka, nr 8	dom, mur., pocz.XX w.ewid

38.	Orzysz	Ul. Kazimierza Cierniaka, nr 9	dom , mur., pocz.XX w.ewid
39.	Orzysz	Ul. Kazimierza Cierniaka, nr 12	dom , mur., pocz.XX w.ewid
40.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 3	dom mur., pocz.XX w.
41.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 5	dom mur., pocz.XX w. ewid
42.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 11	dom mur., pocz.XX w.
43.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 11	bud. gospodarczy, mur., pocz. XX w
44.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 13	dom mur., pocz.XX w. ewid
45.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 13	bud. gospodarczy, mur., pocz. XX w
46.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 15	dom mur., pocz.XX w. ewid
47.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 15	bud. gospodarczy, mur., pocz. XX w
48.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 17	dom mur., pocz.XX w. ewid
49.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 19	dom mur., pocz.XX w. ewid
50.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 21	dom mur., pocz.XX w. ewid
51.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 21	bud. gospodarczy, mur., pocz. XX w
52.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 23	dom mur., pocz.XX w. ewid
53.	Orzysz	Ul. Kolejowa, nr 23	bud. gospodarczy, mur., pocz. XX w.
54.	Orzysz	Ul. Kolejowa	nastawnia ręczna, bet-stal,
55.	Orzysz	Ul. Kolejowa	dworzec kolejowy, mur., 1908 r
56.	Orzysz	Ul. Kolejowa	lokomotywnia, mur.,
57.	Orzysz	Ul. Kolejowa	wieża wodna, mur.,
58.	Orzysz	Ul. Kolejowa	pompa wodna, met.,
59.	Orzysz	Ul. Leśna, nr 28	dom, drewn., pocz. XX w.
60.	Orzysz	Ul. Mickiewicza, nr 2	dom , mur., pocz.XX w.
61.	Orzysz	Ul. Mickiewicza, nr 16	dom , mur., pocz.XX w.
62.	Orzysz	Ul. Moniuszki, nr 1	dom , mur., pocz.XX w.
63.	Orzysz	Ul. Rynek, nr 2	dom , mur., XIX/XX w.
64.	Orzysz	Ul. Rynek, nr 4	dom , mur., XIX/XX w.
65.	Orzysz	Ul. Rynek, nr 5	dom , mur., XIX/ XX w.
66.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 1	dom , mur., pocz.XX w.
67.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 2	dom , mur., pocz.XX w.
68.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 7	dom , mur., pocz.XX w.
69.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 8	dom , mur., pocz.XX w.
70.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 9	dom , mur., pocz.XX w.
71.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 14	dom , mur., pocz.XX w.
72.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 18	dom , mur., pocz.XX w.
73.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 20	dom , mur., pocz.XX w.
74.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 24	dom , mur., pocz.XX w.
75.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 30	dom , mur., pocz.XX w.
76.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 32	dom , mur., pocz.XX w.
77.	Orzysz	Ul. Wojska Polskiego, nr 42	dom , mur., pocz.XX w.
78.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 46	dom , mur., pocz.XX w.
79.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 56	dom mur., pocz.XX w.
80.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 58	dom mur., pocz.XX w
81.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 72	dom , mur., pocz.XX w.
82.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 74	dom , mur., pocz.XX w.
83.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 78	dom , mur., pocz.XX w.
84.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 98	dom , mur., pocz.XX w.
85.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego, nr 100	dom , mur., pocz.XX w.
86.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego ,nr 102	dom , mur., pocz.XX w.
87.	Orzysz	ul. Wojska Polskiego ,nr 104	dom , mur., pocz.XX w.
88.	Orzysz	cmentarz wojenny	I wojna światowa
89.	Orzysz	cmentarz komunalny	zał. 1953 r.
90.	Orzysz		Kanal Orzysz, II poł. XIX w.

W obszarze objętym granicą planu w dniu jego uchwalenia nie ma stanowisk archeologicznych.

ZAŁĄCZNIK NR 3

do UCHWAŁY Nr XXXIV/554/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 CZERWCA 2005R.
W Sprawie: Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta **Orzysz**

**ZESTAWIENIE OBSZARÓW I OBIEKTÓW OBJĘTYCH LUB WSKAZANYCH DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE
USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY, DOTYCZĄCYCH OBSZARU PLANU**

WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY OŻYWIONEJ I NIEOŻYWIONEJ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE PLANU

1. Grupa drzew na terenie plebani parafii Najświętszego Serca Jezusowego ul. Elcka (ustanowiona jako pomnik przyrody w 1993 r.) Nr ewidencyjny 371
2. Dąb szypułkowy w Parku Jordanowskim obok sceny (ustanowiony jako pomnik przyrody w 1996 r) Nr ewidencyjny 464
3. Modrzew polski na posesji Ośrodka Zdrowia (ustanowiony jako pomnik przyrody w 1996 r) Nr ewidencyjny 465
4. Modrzew europejski przed Klubem Garnizonowym (ustanowiony jako pomnik przyrody w 1996 r) Nr ewidencyjny 466
5. Topola biała – Orzysz przed wejściem do Liceum Ogólnokształcącego (ustanowiony jako pomnik przyrody w 1996 r) Nr ewidencyjny 467

WYKAZ OBSZARÓW OBJĘTYCH LUB WSKAZANYCH DO OCHRONY ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE PLANU

1. użytek ekologiczny wokół jeziora Sajno - projektowany
2. użytek ekologiczny obejmujący lasy w północno-wschodniej części miasta - projektowany
3. Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich - Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Nr 52 z dnia 17 kwietnia 2003 r., poz. 725)

ZAŁĄCZNIK NR 4

do UCHWAŁY Nr XXXIV/554/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 CZERWCA 2005R.
W Sprawie: Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta **Orzysz**

**WYKAZ PRZEPISÓW ODREBNYCH DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW OCHRONY
MIEJSKIEGO UJĘCIA WODY W ORZYSZU**

1. decyzja Starostwa Powiatowego w Piszcu ROŚ I 6210/1/2000 z dnia 11.01.2000r
2. decyzja Starostwa Powiatowego w Piszcu ROŚ I 6210/2/2000 z dnia 14.01.2000r