

Wypis i wyrys

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz dotyczący działki o nr geodezyjnym 308/1 i 309/6.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz zatwierdzonym Uchwałą Nr X/61/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 maja 2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 16 lipca 2019 r., poz. 3713 działka o numerze geodezyjnym:

- **308/1** położona w obrębie geodezyjnym Orzysz oznaczona jest w planie symbolem „c-01K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna” oraz „c-05KDW - teren drogi wewnętrznej”.
- **309/6** położona w obrębie geodezyjnym Orzysz oznaczona jest w planie symbolem „c-01K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna”, „c-12MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych”, „c-11MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych” oraz „c-05KDW - teren drogi wewnętrznej”.

Ustalenia dla w/w terenu zawarte są w Rozdziale 1, 2, 3, 6, 7.

Rozdział 1.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla poszczególnych obszarów planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) załącznik nr 1 - obszar I - w rejonie ulic Elckiej, Kanałowej i Jeziora Orzysz -symbol lit. - a;
 - b) załącznik nr 2 - obszar II - północnej części miasta Orzysz - symbol lit. - b;
 - c) załącznik nr 3 - obszar III - w rejonie ulic Giżyckiej, Wojska Polskiego i linii kolejowej - symbol lit. - c;
- 3) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 5 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orzysz.

§ 2. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) tylnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 6) wymiarowania podanego w metrach; Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
 - 2) oznaczenia pomnika przyrody;
 - 3) granicy układu urbanistycznego stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego;
 - 4) granicy obszaru stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego;
 - 5) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego;
 - 6) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) granicy strefy ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza;
 - 8) granicy strefy ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza;
 - 9) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 10) granicy terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;

11) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu; Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne. Ustalenia literowo - cyfrowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia - symbol literowy: zgodny z symbolem odpowiedniego obszaru planistycznego;
- 2) poz. 2. oznaczenia - symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 3) poz. 3. oznaczenia - symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami § 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

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

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

15) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - z racji braku ich występowania w granicy planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

b) granicy planu - należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.

c) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

d) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy oraz tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;

e) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem § 5;

f) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;

g) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

h) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

- i) strefie ochronnej infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obszar w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych;
- j) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym;
- k) tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku mieszkalnego, która wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza obszar lokalizacji budynku mieszkalnego;
- l) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi
- m) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- n) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- o) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- p) wysokości zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- q) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3m;
- r) zabudowie gospodarczej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo - garażowe, budynki garażowe i wiaty.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MNUw - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej;
- 4) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 6) MWUp - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych;
- 7) ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 8) UN - teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 9) U - teren zabudowy usługowej;
- 10) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 11) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 12) PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 13) R - teren rolniczy;
- 14) Z - teren zieleni;
- 15) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
- 16) ZC - teren cmentarza;
- 17) ZD - teren ogrodów działkowych;
- 18) ZL - teren lasu;
- 19) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 20) WP - teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 21) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 22) C - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 23) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna;

- 24) W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 25) KD (GP) - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 26) KD (Z) - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 27) KD (L) - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 28) KD (D) - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 29) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 30) KDp - teren ciągu pieszego;
- 31) KP - teren parkingu;
- 32) KS - teren parkingu i garaży.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach elementarnych rozmieszczonych wzdłuż dróg krajowych wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy określa obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 13;
- 3) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza linie zabudowy o nie więcej niż 40cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków istniejących w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
- 6) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, US, Up lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się remont oraz przebudowę budynków zlokalizowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym U i PU usytuowanych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych i linii zabudowy.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN, Up, Us, U i PU;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
- 3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
 - 1) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
 - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
 - 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN i MW.

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

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty usługowe oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, MNUw, MW, MWU; MWUp
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNU, MNUw jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MWU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - f) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowo -cyfrowym a-01Up, b-02Up, c-01Up, c-04Up, a-01Us i a-03Us jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - g) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowo -cyfrowym a-02Us jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - h) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

10) W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;

a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 i na załączniku graficznym nr 2;

2) nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu;

a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego I -symbol literowy- a dla obiektu:- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 20,0 m, pierśnicy 90,0 cm, nr rejestrowy 464;

a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego II -symbol literowy- b dla obiektów:- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 23,0 m, pierśnicy 85,0 cm;

- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 90,0 cm;- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 87,0 cm;- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 86,0 cm;- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 27,0 m, pierśnicy 144,0 cm;- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 79,0 cm;

W granicach planu nie są wyznaczone:

1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskazaniami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I - symbol lit. - a, zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

2) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I - symbol lit. - a, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) budynek mieszkalny, obecnie cerkiew pod wezwaniem Świętego Jerzego przy ul. Elckiej 22;
3) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego II - symbol lit. - b, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

b) kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul. Elckiej 17 - nr rej. A-2254 z 5 maja 2006 r.;

c) dom przy ul. Elckiej 25 (kiedyś ul. Elcka 22) - nr rej. 1152 z 10 maja 1986 r., A-1024 z 7 sierpnia 1995 r.;

d) dom przy ul. Elckiej 27 (kiedyś ul. Elcka 24) - nr rej. A-1065 z 25 maja 1998 r.;

4) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III - symbol lit. - c, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;

b) kościół ewangelicki, obecnie parafia rzymskokatolicka pod wezwaniem Matki Boskiej Królowej Polski wraz z cmentarzem przykościelnym - nr rej. Z 10 maja 1968r. oraz A-899 z 2 stycznia 1992 r.;

5) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III - symbol lit. - c, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) budynek mieszkalny drewniany przy ul. Wojska Polskiego 24. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. b, c, d, pkt 4 lit. b obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;

2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);

3) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych. W odniesieniu do układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. a należy zachować historyczny układ przestrzenny - układ komunikacyjny, osie widokowe. Nowa zabudowa formą, gabarytami, rodzajem materiałów stosowanych w pokryciu dachowym i elewacji powinna nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy sąsiedniej. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

§ 9. 1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) formy ochrony przyrody, o których mowa w § 6;

2) obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w § 7;

3) obszar wyznaczony przez granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami R i ZL,

1) minimalna powierzchnia działek - 700 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek - 18 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach strefy ochronnej sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie:
 - a) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym b-01ZC - w obszarze planistycznym II - symbol lit. - b;
 - b) cmentarzy zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.
- 4) ustala się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, znajdującej się w granicach terenu elementarnego b-01W, b-07Z ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 8) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) wewnętrzny układ komunikacyjny miasta dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą krajowe drogi publiczne nr16 i 63 oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KD (GP) powiązane bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Orzysz, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem literowym KD (Z) i symbolami literowo - cyfrowymi a-01KD (L), b-08KD (L), c-01KD (L);
- 5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo - cyfrowymi a-02KD (L), a-03KD (L), b-01KD (L), b-02KD (L), b-03KD (L), b-04KD (L), b-05KD (L), b-06KD (L), b-07KD (L), b-09KD (L) symbolami literowymi KD (D) oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym KDW, a także ciągi pieszkie oznaczone symbolem literowym KDp;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN
 - b) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno - usługowym lub budynku usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU, MNUw;
 - c) 1,1 miejsca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MW;

- d) 1,2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MWU i MWUp
- e) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ML;
- f) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym UN;
- g) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w budynkach usługowych dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym U;
- h) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi Up i US;
- i) 1 miejsce na 5 zatrudnionych na 1 zmianie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym PU;
- j) 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi C, K, W;
- k) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową:
 - l) - nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - m) - nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - n) - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 8) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów w nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt
 - a) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 8 lit. b;
 - b) dopuszcza się bilansowanie dla terenów MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, Up, US maksymalnie 15% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 7, wliczając miejsca parkingowe ogólnodostępne zorganizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD (L), KD(D), KD(W).

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
 - a) dopuszcza się wykonanie sieci elektroenergetycznych jako napowietrzne;
 - 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych na terenach C, K, W oraz w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem dróg krajowych oznaczonych w planie symbolem KD (GP);
 - a) ograniczenie wskazane w ust. 4 nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, U, Up, Us, PU, ZP w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, na obszarach na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci podziemnych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.
 - d) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym R w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.
- Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w aglomeracji Orzysz informacyjnie określonej na rysunku planu;
 - 2) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) na obszarze poza granicami aglomeracji dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z zastrzeżeniem pkt 5, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób niezagrożący środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;
 - 6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
- Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne;
 - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością przebudowy i dostosowania mocy istniejących sieci i urządzeń;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej;
 - 2) ustala się, iż sieć ciepłownicza musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło;
 - a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania.
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

1) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo - cyfrowym a-06ZP w okresie od początku kwietnia do końca października każdego roku.

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

§ 15. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi: 1) MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, UN, U, Us, ML, PU - 30%;

2) tereny elementarne niewymienione w pkt 1-1%.

Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 16. 1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazano granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

1) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu w całości położona jest w obszarze III - symbol literowy - c.

2) w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z rysunkiem planu na obszarze I - symbol lit. - a oraz na obszarze II - symbol lit. - b wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:

a) inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki - budowa linii 110kV Elek 1 - Orzysz - Mikołajki.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

1) W obszarze I - symbol literowy - a:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU i MNUw: 700 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU: 2000 m²;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym a-01UN: 200 m²;

d) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym a-01U, a-01Up: 1500 m²;

e) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym a-01Us: 3000 m²;

f) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ML: 1000 m²;

2) W obszarze II - symbol literowy - b:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN: 1000 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU i MNUw: 700 m²;

3) W obszarze III - symbol literowy - c:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN: 1000 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU: 700 m²;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego planu literowo - cyfrowym c-05MNUw: 2000 m²;

4) Dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 minimalnej powierzchniowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się. 2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU OBSZAR PLANISTYCZNY II - SYMBOL LITEROWY "c"

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU

§ 66.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami c-01MWU, c-06MWU, c-10MWU, c-11MWU, c-13MWU, c-15MWU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
 - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
- 5) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami c-01MWU, c-06MWU wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-15MWU, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w § 9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - c) w miejscu określonym na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-13MWU, wyznaczony jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 5 lit. a, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 18 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
 - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - dopuszcza się dach płaski;
 - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
 - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem c-02MWU, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
 - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-02MWU, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;

c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

– symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

– dopuszcza się dach płaski;

c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:

– symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

– dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;

d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami c-03MWU, c-07MWU, c-08MWU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;

c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami c-03MWU, c-07MWU, c-08MWU wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;

c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

– symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;

– dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:

– symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;

– dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;

d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem c-04MWU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;

c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-04MWU, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,4 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyższe niż 15 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 7 m;

c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyższe niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

– symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:

– symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

– dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;

d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem c- 05MWU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600

m²;

5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 6 m nie więcej niż 15 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7 m;

c) wysokość pozostałej zabudowy nie więcej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- dopuszcza się dach płaski;

c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;

d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem c-09MWU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;

c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15 m;

b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7 m;

c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie więcej niż 5 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

- dopuszcza się dach płaski;

c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - opuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami c-12MWU, c-14MWU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
 - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-14MWU, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w § 9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 18 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
 - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
 - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się dach płaski;
 - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
 - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§ 75.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem c-01K, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - b) w granicach terenu znajdują się urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą kanalizacji sanitarnej - oczyszczalnia ścieków;
 - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
- a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-01K, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w § 9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 800 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnej, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15 m;
- b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a: nie więcej niż 12 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czarnego;
- c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§ 80.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi c-01KDW, c-02KDW, c-03KDW, c-04KDW, c-05KDW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- c-01KDW - zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c-02KDW - zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c-03KDW - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c-04KDW - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c-05KDW - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

Załącznik – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Orzysz w skali 1:1000.

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz wydaje się na wniosek Gminy Orzysz, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz do celów projektowych.

Sporządził.....

/data, podpis/

Sprawdził.....

/data, podpis/

Z upoważnienia
BURMISTRZA ORZYSZA

INSPIK.....
mgr Daniel Gwrych

c-01ZP

c-01WP

c-01K

c-10MWU

c-04Up

c-12MWU

c-11MWU

c-05KDW

Burmistrz Orzysza
ul. Rynek 3
12-250 Orzysz

Z upoważnienia
BURMISTRZA ORZYSZA

[Signature]

Załącznik do wypisu z m.p.z.p. obrębu Orzysz
z dnia 05.08.2022 r.
Znak: WIG.6727.308.2022.DGA

Obszar I - w rejonie ulic Elckiej, Kanałowej i Jeziora Orzysz

USTALENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN ZIELENI
	TEREN ZIELENI DOŁĄCZANEJ
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH
	TEREN PARKINGU
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR ORZYSZ
	OZNACZENIE POMNIKA PRZYRODY
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO STANOWIĄCEGO ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 50 M OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 M OD CMENTARZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	GRANICA AGLOMERACJI ORZYSZ
	GRANICA TERENU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, UMIESZCZONEJ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Obszar II - północnej części miasta Orzysz

OZNACZENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TYLNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN ROLNICZY
	TEREN ZIELENI
	TEREN CMENTARZA
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH STOJĄCYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-CIEPŁOWNICTWO
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-WOODOCIĄG
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	TEREN PARKINGU I GARAŻY
	WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR ORZYSZ
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO STANOWIĄCEGO ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 50 M OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ - 150 M OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	GRANICA OBSZARU GEODEZYJNEGO
	GRANICA AGLOMERACJI ORZYSZ
	GRANICA TERENU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, UMIESZCZONEJ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Obszar III - w rejonie ulic Giżyckiej, Wojska Polskiego i linii kolejowej

OZNACZENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-KANALIZACJA SANITARNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	OZNACZENIE POMNIKA PRZYRODY
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO STANOWIĄCEGO ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	GRANICA OBSZARU STANOWIĄCEGO ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	GRANICA OBSZARU GEODEZYJNEGO
	GRANICA AGLOMERACJI ORZYSZ