

UCHWAŁA Nr XXXIV/553/05

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 29 CZERWCA 2005R.

**W Sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
wsi Suchy Róg, obręb Dziubiele, gmina 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 plan zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Róg, obręb Dziubiele, gmina 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica obszaru B - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych;
- 6) granica obszaru E - obszaru ochrony ekspozycji wartości kulturowo-zabytkowych;
- 7) granica strefy ochronnej jeziora;
- 8) granica rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) proponowane podziały na działki budowlane;
- 10) przebieg orientacyjny podstawowych ścieżek rowerowych;
- 11) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani;
- 12) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: MN, MNU, RO, UN, IT, ZS, ZN, ZL, ZC;
- 13) symbole przeznaczenia terenów komunikacji określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: KD, KW, CP.

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

- 1) granica Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica terenów objętych ochroną w ramach obszaru Natura 2000
- 3) obiekty i tereny wpisane do ewidencji 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 stanowiący załącznik nr 2;

2) wykaz przepisów odrębnych związanych z obszarami i terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dotyczących obszaru planu stanowiący załącznik nr 3.

3) fragmentu rysunku planu uszczegółowiony do skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 4

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

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

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

2) 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);

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

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

5) terenie biologicznie czynnym – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

6) 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;

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

8) 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;

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

10) 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;

11) 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;

12) 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;

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

14) 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;

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

16) 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;

17) urządzeniu pomocniczym – 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;

18) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;

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

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

21) obiekcie obsługi technicznej – 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;

21) 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;

22) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone;

23) 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;

24) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów odrębnych o odpadach;

25) 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;

26) 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 przeznaczenia, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem, bez względu czy przyporządkowany im został numer terenu.

§ 7. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem terenu, jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu na to czy przyporządkowany im został 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 odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących 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 usytuowania elementów zagospodarowania terenu.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) RO - tereny upraw rolnych;
- 4) UN - tereny usług nieuciążliwych;
- 5) ZS - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją;
- 6) ZN - tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) ZL - tereny lasów i gruntów do zalesienia;
- 8) ZC - tereny cmentarzy;
- 9) IT - tereny obsługi technicznej gminy,
- 10) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 11) KW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) CP – tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

§ 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, ciągu pieszo-jezdnego lub sięgacza dojazdowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń gminna, 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, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 14. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych.

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.

Rozdział III.

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

§ 15. 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.

§ 16. 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną, 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

Rozdział IV

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

§ 19. 1. Plan wskazuje część Mazurskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w obszarze opracowania planu – objętego ochroną prawną. Zasięg przestrzenny Mazurskiego Parku Krajobrazowego przedstawiony jest jego granicą na rysunku planu.

2. Plan wskazuje część obszaru planu jako tereny objęte ochroną w ramach obszaru natura 2000

3. Zasady ochrony dotyczące terenów określonych w ust.1 i 2 określają odpowiednie przepisy odrębne. Wykaz tych przepisów stanowi załącznik nr 3.

4. Plan wyznacza część terenu planu jako strefę ochronną jezior Śniardwy i Tuchlińskie rozumianej jako teren bezpośredniego spływu powierzchniowego wód oznaczonej na rysunku planu granicą strefy bezpośredniej ochrony jeziora. Na terenie strefy ochronnej jeziora:

1) 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;

2) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne;

3) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

§ 20.. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni naturalnej 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.

Rozdział V

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

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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

§ 24. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny komunikacji, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu: KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

1) KW – tereny dróg wewnętrznych;

2) CP – tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;

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

§ 26. Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i 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.

§ 27. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń do jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu KD-1;

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej dopuszcza się realizację zatok oraz urządzeń do obsługi tej komunikacji w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 28. 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 gminnej 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.

§ 29. 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 terenu innych niż ustalone w planie;

2) powinna być, w miarę możliwości technicznych, realizowana 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 dróg, znajdujących się poza obszarami ochrony B i E, strefą ochronną jeziora, granicą terenów objętych ochroną w ramach obszaru natura 2000 i granicą mazurskiego parku krajobrazowego;

4) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, które muszą być realizowane jako kablowe linie podziemne.

§ 30. 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

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

§ 32. Działki lub zespoły działek budowlanych 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.

§ 33. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielania niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej gminy, 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 jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia MN

§ 34. 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 gminy;

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.

§ 35. 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 75%;

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

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;

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

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

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

1) maksymalny w.i.z. - 0,2;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 7.5 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 1;

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 70%;

6) minimalna powierzchnia nowej niezabudowanej działki budowlanej 1500 m²; pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów odrębnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek w następujących przypadkach:

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,

8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 % powierzchni działki;

9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu;

10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 37. 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.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN 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, 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) dla budynków istniejących, do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych;
- 6) ścieki będą odprowadzane 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 X

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

§ 39. 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 gminy,
- 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 .

§ 40. 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie z zakresu obsługi turystyki, sportu, rekreacji lub drobnego handlu detalicznego
- 3) usługi mogą być lokalizowane w budynkach wolnostojących lub w części budynków mieszkalnych.
- 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,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU 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 - 1000 m²,
- 7) 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):
 - 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,

§ 42. 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. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy –10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych –1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 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.

§ 43. 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,
- 4) dla istniejącego mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU 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, 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 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 XI

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

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych z zakresu obsługi turystyki, sportu i rekreacji oraz drobnego handlu detalicznego.

§ 46. 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 gminy;
- 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.

§ 47. 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) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 2500 m²;
- 7) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w planie;
- 8) na terenach oznaczonych dodatkowo numerem terenu – 1 zakazuje się dokonywania podziałów poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wbudowanych w budynki usługowe mieszkań, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 2) zakazuje się realizacji usług w formie indywidualnych budynków letniskowych;
- 3) 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;
- 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;

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

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

§ 49. 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. – 0,4;

2) maksymalna wysokość zabudowy 7 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych -1;

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych -1;

5) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%;

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

8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 50. 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 usług turystycznych związanych z bazą noclegową należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe;

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

§ 51. 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;

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 z nawierzchni dróg i parkingów muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

6) ścieki będą odprowadzane 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.

§ 52. 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 XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia RO

§ 53. 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 gminy,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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 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) lokalizowania wszelkiej zabudowy w tym: siedliskowej, mieszkalnej, letniskowej, gospodarczej i usługowej.

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

- 1) gruntów klasy VIz, VI 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 XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa 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 oraz terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZS, ZN, ZL, ZC 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 gminy;
- 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;
- 6) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 10 miejsc na 100 użytkowników, przebywających na terenie jednocześnie;
- 7) realizacji jakiegokolwiek zabudowy w tym: siedliskowej, mieszkalnej, letniskowej, gospodarczej i usługowej oraz zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej.

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

1) 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, odpowiednie zaplecze socjalne dla tych inwestycji trzeba zapewnić na sąsiednich terenach funkcjonalnych na których dopuszczona jest zabudowa;

2) co najmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;

3) na terenach ZS położonych przy brzegach jezior dopuszcza się lokalizowanie urządzeń nie będących obiektami budowlanymi, związanych z obsługą sportów i rekreacji wodnej;

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń wewnątrz terenu funkcjonalnego;

5) zakazuje się realizacji jakichkolwiek nowych budynków oraz zakazuje się adaptacji i legalizacji istniejącego nielegalnego budownictwa.

§ 56. 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) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych;

4) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia;

5) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy odrębne;

6) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów.

§ 57. 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 wznowienia użytkowania cmentarzy nieczynnych.

Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi technicznej gminy oznaczonych symbolem przeznaczenia IT

§ 58. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

§ 59. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 60. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu obsługi technicznej gminy oznaczonego symbolem przeznaczenia IT jako teren urządzeń ujęć wody,

§ 61. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT ustala się:

1) wszystkie budowle 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) teren musi być dostępny z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej wyznaczonych w planie lub realizowanych na terenach funkcjonalnych,

3) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 10 m,

4) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,

5) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe dla obsługi.

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KD

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 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.

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

§ 65. 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 12,0 m;
- 4) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach 2 i 3, na warunkach, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) drogi na terenach zabudowy powinny być wyposażone w chodniki;
- 6) drogi powinny być oświetlone co najmniej na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację;
- 8) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 9) tereny położone na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
- 10) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
- 11) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

Rozdział XV

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

§ 66. 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 dróg wydzielanych 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.

§ 67. 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.

§ 68. 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.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XVI Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 69. 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.

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

§ 71. 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, MN, MNU, RO, ZS, ZN, ZL, ZC, IT, KD, KW, CP	15% 0%

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

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Orzysza