

UCHWAŁA Nr XXXVII/575/05
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 26 października 2005r.

**W sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
obrębu Ogródek, 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 planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ogródek 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 terenu o słabej lub bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego,
- 6) granica obszaru B - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych,
- 7) granica strefy ochronnej jeziora,
- 8) proponowane podziały na działki budowlane,
- 9) przebieg orientacyjny podstawowych ścieżek rowerowych,
- 10) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,
- 11) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: MNU, MN, ML, MR, RO, UN, IT, ZS, ZN, ZL, ZC, W,
- 12) symbole przeznaczenia terenów komunikacji określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: KZ, KL, KD, KW, CP.

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

- 1) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków,
- 2) obiekty i tereny wpisane do ewidencji zabytków,
- 3) stanowiska archeologiczne.

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

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

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

1) zestawienie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub będących w ewidencji konserwatora zabytków oraz stanowisk archeologicznych stanowiące załącznik nr 2;

2) wykaz przepisów odrębnych związanych z obszarami i terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dotyczących obszaru planu stanowiące 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. Ileć 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 – należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,

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 wprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,

15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym 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,

22) 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,

23) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone,

24) 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,

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

26) 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,

27) 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 szczegółowych 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) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) ME - tereny ekstensywnej zabudowy rekreacyjnej,
- 4) ML - tereny zabudowy letniskowej,
- 5) MR - tereny zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej,
- 6) RO - tereny upraw rolnych,
- 7) UN - tereny usług nieuciążliwych,
- 8) IT - tereny obsługi technicznej gminy,
- 9) ZS - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją,
- 10) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
- 11) ZL - tereny lasów i gruntów do zalesienia,
- 12) ZC - tereny cmentarzy,
- 13) W - tereny wód powierzchniowych,
- 14) KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 15) KL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 16) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 17) KW – tereny dróg wewnętrznych,
- 18) 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 szczegółowymi.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy 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 miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

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

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

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

Rozdział III

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

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

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

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

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

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

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

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

2. W obrębie obszaru 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 ochrony B należy:

- 1) zachować zasady historycznego układu przestrzennego ulic, placów, linii zabudowy,
- 2) zachowania zachować wnętrza urbanistyczne i zieleń,
- 3) zachować historyczne podziały parcelacyjne od strony ulic,
- 4) dostosować skalę, bryły i formy nowej oraz modernizowanej zabudowy do zabudowy istniejącej.

Rozdział IV

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

§ 19. 1. Plan wskazuje cały teren opracowania jako fragment obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Orzyskie” - objętego ochroną prawną.

2. Zasady ochrony dotyczące terenów ust. 1 określają odpowiednie przepisy odrębne. Wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionych, obejmujących teren opracowania planu stanowi załącznik nr 3.

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

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

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

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

b) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne,

c) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

§ 21. 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

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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 Inspektoratem Lotnictwa Cywilnego.

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

- 1) KZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 2) KL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 3) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

§ 26. 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,
- 3) oraz podstawowe ścieżki rowerowe oznaczone liniowo przebiegiem orientacyjnym zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych, klasy dróg zbiorczych i lokalnych dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KZ** i **KL**.

§ 28. 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.

§ 29. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń do jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia **KZ i KL**.

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

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

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

§ 31. 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 oznaczonych symbolem przeznaczenia IT lub na innych terenach funkcjonalnych z wyjątkiem terenów komunikacji, znajdujących się poza obszarem ochrony B i strefą ochronną jeziora.

§ 32. 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-jezdných.

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

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

§ 34. 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.

§ 35. 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-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

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

§ 36. 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 .

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** dopuszcza się:

- 1) lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości,
- 2) zachowanie, modernizację i adaptację łącznie z przebudową istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

2) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu – 1 zakazuje się:

- a) realizacji nowych budynków,
- b) modernizacji z zachowaniem dotychczasowej funkcji budynków inwentarskich, które mogą być adaptowane na cele usługowe lub mieszkaniowe,

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

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

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) połączenie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

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

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

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

§ 39. 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 wydzielienia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

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

6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 1000 m²

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

§ 40. 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) minimalny w.i.z. – 0,3,

3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

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

§ 41. 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.

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

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

Rozdział X

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

§ 43. 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.

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

1) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,

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

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

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

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

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

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

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 1000 m²

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

1) maksymalny w.i.z. - 0,6,

2) minimalny w.i.z. - 0,3,

3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

4) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8m,

5) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,

6) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,

8) maksymalna powierzchnia zabudowana 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.

§ 47. 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.

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

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

Rozdział XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ekstensywnej zabudowy rekreacyjnej oznaczonych symbolem przeznaczenia **ME**

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ME** 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.

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

- 1) funkcje usług nieuciążliwych związanych z turystyką w budynkach mieszkalnych mogą zajmować do 50% powierzchni użytkowej,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych bliźniaczych,

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

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

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

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

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

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 2500 m².

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ME** 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 –12 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych –1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 15 % powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal,
- 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 do noclegowe.

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

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

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

3) wszystkie 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,

4) ścieki będą odprowadzane siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

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

Rozdział XII

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

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

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej 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 oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów .

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

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

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

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

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

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

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

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

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

6) zakazuje się podpiwniczania budynków,

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

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

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

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

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

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

- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej i niezabudowanej działki budowlanej - 1500 m².

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

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

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

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

Rozdział XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia RO oraz terenów zabudowy mieszkaniowo – siedliskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia MR

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** i **MR** 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 oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 62. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** dopuszcza się zabudowę siedliskową przy zachowaniu następujących warunków:

1) zabudowa siedliskowa może być realizowana tylko poza terenami dodatkowo oznaczonymi numerem terenu – 1 oraz poza strefami ochronnymi jezior w odległości większej niż 200m od ich brzegów,

2) nową zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej oraz w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej lub powiatowej i 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,

3) powierzchnia zabudowy siedliska nie może być większa niż 0,01% powierzchni działki rolnej,

4) minimalna powierzchnia działki lub zespołu działek na których wolno zrealizować siedlisko musi mieć powierzchnię 5 ha.,

5) wszystkie budynki mieszkalne i gospodarcze należy lokalizować na najslabszych glebach,

6) siedliska należy lokalizować poza kulminacjami terenu,

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.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO**:

1) dopuszcza się lokalizację usług agroturystycznych,

2) dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości lub usług nie powodujących żadnej uciążliwości.

§ 64. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) jedno siedlisko może składać się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 4 budynków gospodarczych,

2) na terenach oznaczonych symbolem terenu MR-1 zakazuje się:

a) dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,

b) realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących w strefie ochronnej jeziora,

c) modernizacji z zachowaniem dotychczasowej funkcji budynków inwentarskich, które mogą być adaptowane na cele usługowe lub mieszkaniowe,

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

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

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

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** 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. - 0,6,

2) maksymalna wysokość zabudowy –12 m,

3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8m,

4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych –1,

5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,

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

7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²,

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** 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 należy 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 agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

§ 67. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) wszystkie tereny siedlisk 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) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni własnych,
- 3) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki oraz muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej lub jeśli znajdują się poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej do szamb, które muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- 4) budynki gospodarcze muszą być wyposażone w system usuwania ścieków odpowiedni do ich przeznaczenia,
- 5) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach mniej niż 1.5m od powierzchni terenu, dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek rolnych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji,
- 6) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIV

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

§ 68. 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.

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

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

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** oraz dodatkowo numerem terenu 1 dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych z zakresu obsługi turystyki, sportu i rekreacji.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację wbudowanych w budynki usługowe mieszkań, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku,
- 2) lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

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

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

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

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

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

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

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

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,

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

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

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

§ 73. 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. –0,8,

2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m,

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych –2,

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych –2,

5) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych – 1,

6) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,

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

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

9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

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

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

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

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

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

§ 75. 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 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) 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 miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

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

§ 76. 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 organiczne przeznaczonych do kompostowania,

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

Rozdział XV

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

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

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

§ 79. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **IT** ustala się:

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

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

3) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnych,

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

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

Rozdział XVI

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,
terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC
oraz terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem przeznaczenia W

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

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

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

1) na terenach położonych poza strefą ochronną jezior dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów budowlanych obsługujących funkcje terenu, 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 dodatkowo oznaczonych numerem terenu – 1 zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi i zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków,

4) 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,

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

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

7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wewnątrz terenu funkcjonalnego,

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

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

1) teren nie może być ogrodzony,

2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,

3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,

4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,

5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,

6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy odrębne,

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

§ 83. 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.

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

1) dopuszcza się realizację demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z odpowiednimi instytucjami,

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

3) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,

4) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział XVII

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

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

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

1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,

2) urządzeń śródlądowych dróg wodnych,

3) urządzeń systematycznej regulacji rzek oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

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

1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,

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

3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,

4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 20,0 m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo przy terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5,0 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) szerokość terenu dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż 15,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
- 4) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach 2, 3 na warunkach, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) drogi powinny być wyposażone w chodniki oraz w ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu przebiegiem podstawowych ścieżek rowerowych.

§ 91. 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, 3 na warunkach, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

Rozdział XVIII

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

§ 92. 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 8m.,
- 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.

§ 93. Dla terenów ciągów pieszych lub pieszko-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.

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

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XIX Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 95. 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.

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

§ 97. 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
ME, ML, UN, MN, MNU MR, RO, IT, ZS, ZN, ZL, ZC, W, KZ, KL, KD, KW, CP	15% 0%

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

§98. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Orzysza

.....