

Dnia: 13. 08. 2025

Ilość załączników.....

Podpis.....

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

mgr Zbigniew Włodkowski

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 i z 2025 r., poz. 527 i 680), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, 1824 i z 2025 r., poz. 527) oraz Uchwały Nr XXXVII/272/21 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, Rada Miejska w Orzyszu stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 13) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku potrzeby ich określania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia symboli cyfrowo – literowych terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ile kroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne, rządowe i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli zaliczane do kategorii usług nieuciążliwych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, publiczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 14) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.
- 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **UN** – teren usług nieuciążliwych;
- 5) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 6) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 7) **KG** – teren garaży;
- 8) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z wyjątkiem budynków garażowych zlokalizowanych w terenach elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi 1UN i 1KG oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej i szeregowej dopuszczonej do realizacji w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;

- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
 - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
 - 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - g) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU**, **MWU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

2. Obszar objęty planem miejscowym nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością adaptacji i prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
§8.

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie są wyznaczone:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowymi **MN, MNU, MWU**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy ochronnej sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§11.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą istniejące i projektowane drogi oznaczone na rysunku symbolem literowym **KD(L)** oraz projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KD(D)** a także poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem literowym **KDW**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KD(L)**, **KD(D)**, **KDW**;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub usługowy lub mieszkalno - usługowy;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MWU**: minimum 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny lub usługowy lub mieszkalno - usługowy;
 - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UN**: minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 7) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni z materiałów nieprzepuszczalnych;
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej §12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się z zastrzeżeniem pkt 3 lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(L)**, **KD(D)**, **KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **MWU**, **UN**, **KG**, **ZD** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) w przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zastosowania zasady wynikającej z pkt 2, dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **MWU**, **UN**, **KG** pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ograniczy możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia terenu;
 - 4) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach z zakresu dróg publicznych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ZN**;
 - 6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **MWU**, **UN**, **ZD**, **ZN**, **KG**;

- 7) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 9) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z wyłączeniem obszaru położonego w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od granicy cmentarza;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) na obszarze poza granicami aglomeracji oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnego działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
 - 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na zasadach i mocach wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w postaci instalacji wolnostojących, zlokalizowanych na dachach budynków oraz na wiatkach parkingowych.
5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią

- elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
§13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, MNU** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa
§14.

Zgodnie z rysunkiem planu wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki – budowa linii 110kV Ełk1 – Orzysz – Mikołajki.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN
§15.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: w przedziale od 6 m do 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego, ceglastego lub grafitowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 800 m².

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

§16.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNU, 2MNU ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego na jednej działce budowlanej;
 - d) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - e) w przypadku zabudowy szeregowej maksymalna liczba budynków w pojedynczym szeregu zabudowy wynosi 6, zakazuje się łączenia szeregów zabudowy;
 - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
 - g) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w parterach budynków;
 - h) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku z zastrzeżeniem lit. b: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku z zastrzeżeniem lit. d: w przedziale od 6 m do 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego lub grafitowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m².
 - dla zabudowy bliźniaczej: 450 m².
 - dla zabudowy szeregowej: 240 m².

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3MNU**, **4MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
 - d) nakazuje się realizację usług, w tym usług publicznych, wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku z zastrzeżeniem lit. d: w przedziale od 6 m do 12 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego lub grafitowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m².
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **5MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
 - d) nakazuje się realizację usług, w tym usług publicznych, wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit b: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit d): w przedziale od 6 m do 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego lub grafitowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

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

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
 - c) dopuszcza się realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe z zastrzeżeniem lit. e;
 - d) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - e) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych takich jak: biura, kancelarie prawnicze, gabinety lekarskie, pracownie projektowe lokalizowane w lokalach mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali;
 - f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 200 m²,
 - g) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - h) nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² w stosunku do jednego budynku mieszkalnego;
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji dla budynków usługowych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: w przedziale od 9 m do 16 m;
 - d) wysokość budynków usługowych: maksymalnie 12 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 30°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego lub grafitowego;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
- kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

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

§18.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zachowuje się istniejący budynek usługowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
 - b) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - c) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - d) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku usługowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku usługowego: w przedziale od 9 m do 13 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: do 5 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego lub grafitowego;
 - dopuszcza się realizację dachów ostrosłupowych;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

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

§19.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się na lokalizację:
 - altan działkowych;
 - obiektów gospodarczych;
 - infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - e) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego, o którym mowa w pkt 2 tiret pierwsze i drugie – maksymalnie 35 m²;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach płaskich: nie wyżej niż 4 m;
 - b) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach stromych: nie wyżej niż 5 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 4 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad altanami działkowymi i budynkami gospodarczymi:
 - stromy symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN
§20.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - c) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
 - d) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci zbiorników retencyjnych;
 - e) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KG
§21.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren garaży;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 1,0 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01; maksymalnie 1,0;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 3 m;
- 5) usytuowanie, geometria, pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;

 - a) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(L)

§22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(L), 2KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KD(L)** – zmienna w przedziale od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KD(L)** – zmienna do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu – pod poszerzenie drogi;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(D)

§23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KD(D)** – zmienna w przedziale od 8 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KD(D)** – zmienna w przedziale od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KD(D)** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KD(D)** – zmienna w przedziale od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5KD(D)** – zmienna w przedziale od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **6KD(D)** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **7KD(D)** – zmienna w przedziale od 10 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW

§24.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDW** – zmienna w przedziale od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§25.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

KANCELARIA PRAWNA

Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis data

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ORZYSZ

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia



SKALA 1:1000



- USTALENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKŁADALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- LEGENDA:**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MWU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - MWU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
 - UN - TEREN USŁUG NIEZALĄŻLIWYCH
 - ZD - TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
 - ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - KG - TEREN GARAŻY
 - KD(L) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
 - KD(D) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
 - KD(W) - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CHENTARZA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA AGLOMERACJI ORZYSZ
 - GRANICA TERENU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM UMIEŚCZONEJ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
ETRS 1989/PolandCS 2000Zona7

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Pisz
ul. Warszawska 1
12-200 Pisz

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA ORZYSZ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w
związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Orzyszu		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (do 1 sierpnia 2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu						

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do Uchwały
Nr
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Orzysz

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXVII/272/21 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar na terenie miasta Orzysz o powierzchni około 28 ha. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Orzysz, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej oraz ogrodów działkowych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów elementarnych wyznaczono linie zabudowy.

- Na obszarze opracowania obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- zgodnie z uchwałą nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz. Obowiązujący miejscowy plan wyznacza funkcje: – UN – tereny usług nieuciążliwych, MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, KL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
 - zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/231/13 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, obejmującego tereny położone pomiędzy Kanałem Orzysz, ulicami: Wyzwolenia i Słoneczną oraz rejon istniejącego cmentarza. Obowiązujący miejscowy plan wyznacza na tych terenach funkcje: – UC – tereny zabudowy usług publicznych, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZP/U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, US – tereny zabudowy rekreacji i sportu, MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych, ZP/US – tereny zieleni urządzonej, rekreacji i sportu, ZN – tereny zieleni naturalnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZD – tereny rodzinnych ogródków działkowych, KD – tereny dróg gminnych – publicznych, KDW – tereny dróg wewnętrznych, KZ – tereny ciągów pieszych.

Projekt planu wprowadza na przedmiotowym terenie funkcje: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; UN – teren usług nieuciążliwych; ZD – teren ogródków działkowych; ZN – teren zieleni naturalnej; KG – teren garaży, KD(L) – teren drogi publicznej klasy lokalnej; KD(D) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącej w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- g) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- h) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNU, MWU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach projektu planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach projektu planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Część terenów objętych granicami opracowania stanowią własność gminy Orzysz.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla terenów z zakresu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze projektu planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publiczne i wewnętrzne.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzyszu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Orzyszu oraz w prasie. W ogłoszeniu wskazano formy i sposób składania wniosków.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 27 czerwca 2025 r. do 18 lipca 2025 r., a także zorganizowana dyskusja publiczna 11 lipca 2025 r. dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 sierpnia 2025 r. W niniejszym okresie nie wpłynęły żadne uwagi. Nie odnotowano również udziału mieszkańców lub innych zainteresowanych stron podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz. W Studium, zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/183/16 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lipca 2016 r., teren objęty projektem planu położony jest w granicach Strefy V – miejskiej. W obrębie strefy wydzielono obszary funkcjonalne w stosunku do których formułowane są zasady zagospodarowania i użytkowania. Teren opracowania położony jest w obszarze funkcjonalnym: O7 – obszar wielofunkcyjny do uzupełnień oraz w obrębie terenów rozwojowych miasta z dominacją funkcji usługowych.

Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Ustalenia planu wspierają rozwój miasta poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej.

Plan przewiduje realizację zabudowy głównie w granicach jednostki osadniczej, w obszarach powiązanych z istniejącą infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym, co sprzyja efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią i ograniczaniu transportochłonności. Ustalenia planu pozwalają na rozwój ogrodów działkowych oraz zabudowy mieszkaniowej w sposób spójny z polityką przestrzenną gminy, aktualizując jej cele w zakresie zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo, objęcie planem terenów stanowiących własność gminy pozwala na racjonalne zarządzanie mieniem i planowanie jego wykorzystania zgodnie z interesem publicznym.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Orzyszu w dniu 23 kwietnia 2018 r. przyjęła Uchwałę Nr LI/372/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz. W analizie stanowiącej załącznik do ww. uchwały sformułowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Wnioski płynące z analizy wskazują, że w systemie planowania przestrzennego Gminy Orzysz zakłada się sporządzanie planów miejscowych w pierwszej kolejności w celu zaktualizowania dokumentów uchwalonych przed 2011 r. Niniejszy plan stanowi przykład zmiany starego aktu prawa miejscowego, na nowy dokument, który będzie uwzględniał aktualne przepisy prawa oraz obecne uwarunkowania terenu, a także ukierunkuje planowane zasady zagospodarowania i rozwoju omawianego obszaru.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

ZASTĘPCA WŁAŚCICIELA
Wydzielony w całości teren o przeznaczeniu mieszkaniowym
Plan zagospodarowania przestrzennego
mgr Daniel Górnysz