

Dnia: 2026 -02- 11

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

BURMISTRZ ORZYSZA

**Ilość załączników
Podpis 19/1/2026 OK**

mgr Zbigniew Włodkowski

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 - Orzysz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847 i z 2026 r., poz. 24) w związku z art. 64 ust. 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r., poz. 527, 543 i 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/103/25 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 – Orzysz oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz uchwalonego Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 1999 roku, z późn. zm. Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 - Orzysz, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody;

2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie: teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **1IWU**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartym w §18.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują zewidencjonowane obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem **1IWU**.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich – obowiązują ustalenia §6;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na to, że obszar objęty opracowaniem stanowi część jednej działki ewidencyjnej.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: teren oznaczony symbolem **1IWU** zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody – obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbiorę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu

w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: ustala się z sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) telekomunikacja: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub poprzez rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach aglomeracji Orzysz wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się realizację i zasilanie, w tym w zakresie ogrzewania, z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zakazem wykorzystania energii wiatru;

6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Orzysz;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem 1IWU: minimum 1 miejsce do parkowania, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony bezpośredniej ujęcia wód;

8) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 1% dla terenu w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1IWU:

1) przeznaczenie: teren ujęcia wód;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się możliwość budowy ujęcia i stacji uzdatniania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

b) geometria dachów: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,5,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) miejsca do parkowania: zgodnie z §15 pkt 7;

5) dostępność komunikacyjna: z publicznej drogi powiatowej położonej poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez działki gminne położone poza obszarem objętym planem miejscowym.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Pilarczyk

KANCELARIA PRAWNA

Marcin Adamczyk Marta Wójcisa i Partnerzy s.c.

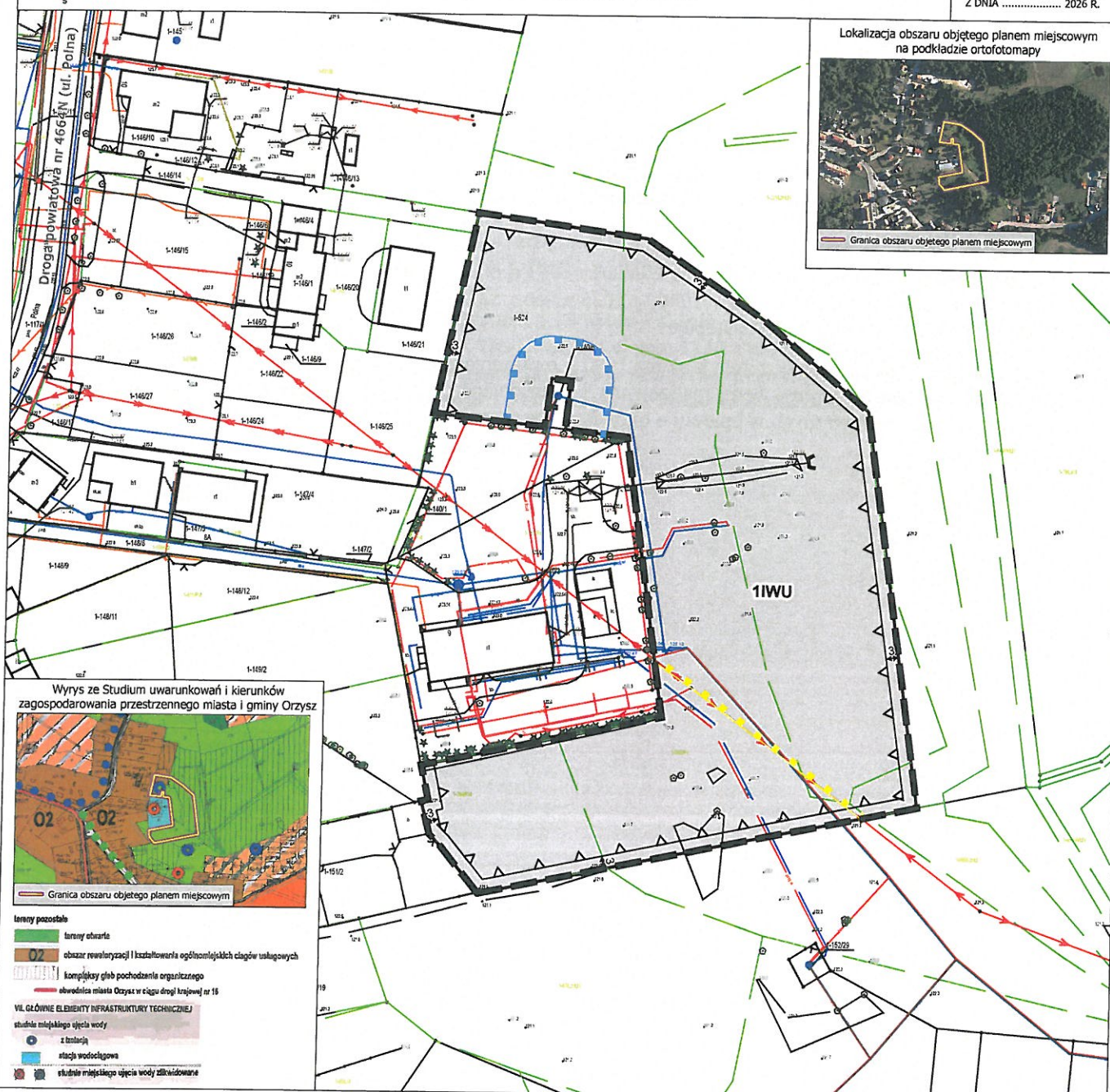
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis..... data 11.02.26.....



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
NR 524 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 - ORZYSZ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU
Z DNIA 2026 R.



Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym
na podkładzie ortofotomapy



Granica obszaru objętego planem miejscowym

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz



- tematy pozostałe
- tereny obszaru
 - 02 obszar rewaloryzacji i kształtowania ogólnomiejscowych ciągów usługowych
 - kompleksy gęb pochodzenia organicznego
 - obwód miasta Orzysz w ciągu drogi krajowej nr 16
- VII GŁÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- studnia miejskiego ujęcia wody
 - złotnia
 - stacja wodociągowa
 - studnia miejskiego ujęcia wody zlikwidowane

Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiar podany w metrach

Oznaczenie przeznaczenia terenu:

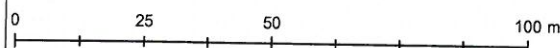
- IWU - teren ujęcia wód

Elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- Granica strefy ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się
w całości w granicach aglomeracji Orzysz.

Skala: 1:1 000



Format wydruku w skali 1:1 000 - A3

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Pisz
Wydział Geodezji i Kartografii i Katastru
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
ul. Warszawska 1, 12-200 Pisz

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/....../....
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części
działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 - Orzysz

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z ustawą 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r., poz. 527, 543 i 1668) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 – Orzysz.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XIV/103/25 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1–Orzysz.

Plan miejscowy stanowi część działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie 1–Orzysz, obejmuje powierzchnię ok. 1,09 ha. Przedmiotowy obszar znajduje się we wschodniej części miasta Orzysz, pomiędzy drogą krajową nr 16 (ul. Ełcka) a Jeziorem Orzysz. W odległości ok. 100 m znajduje się publiczna droga powiatowa nr 4664N (ul. Polna).

Dla obszaru opracowania obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr X/61/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lipca 2019 r. poz. 3713). Działka o numerze ewidencyjnym 524, położona jest w zdecydowanej większości na terenie przeznaczonym pod „tereny zieleni” (symbol b-06Z oraz b-07Z), pozostała część stanowi „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej” (symbol b-12MNU), w zachodniej części działki wyznaczono granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego projektowanym miejscowym planem. Od zachodu obszar objęty planem miejscowym graniczy z istniejącym terenem stacji uzdatniania wody. Sąsiedztwo obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny leśne. Obszar w granicach planu miejscowego jest obecnie niezagospodarowany, znajdują się na nim skupiska drzew oraz zakrzewień.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod poszerzenie istniejącego terenu stacji uzdatniania wody. Plan miejscowy pozwoli na realizację ujęcia wody i nowej

stacji uzdatniania wody. Opracowanie miejscowego planu umożliwi ustalenie zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu ujęcia wód, mającej na celu zapewnienie dostępu do odpowiedniej jakości wody pitnej, co ma kluczowe znaczenie w kontekście poprawy jakości życia oraz zaspokojenia rosnących potrzeb w zakresie infrastruktury wodociągowej. Planowane przedsięwzięcie polegające na wykonaniu studni, zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie: teren ujęcia wód, oznaczony symbolem IIWU.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz przyjętej Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami. W obowiązującym Studium, obszar objęty planem miejscowym został określony jako „tereny otwarte” oraz O2 - „obszar rewaloryzacji i kształtowania ogólnomiejskich ciągów usługowych”. Celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod realizację celu publicznego, jakim jest poszerzenie istniejącego terenu stacji uzdatniania wody. Istniejąca stacja wodociągowa i miejskie ujęcie wody jako elementy infrastruktury zostały naniesione w obowiązującym Studium. Planowane ujęcie wody ma służyć rozwojowi sieci wodociągowej w mieście Orzysz oraz sąsiednich miejscowości.

Ustalenia projektu należy uznać za zgodne z polityką przestrzenną gminy.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

§5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu pod realizację terenu ujęcia wody wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem IIWU. W §13 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani udokumentowane złoża kopalin.

W granicach opracowania nie występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy miejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod poszerzenie istniejącego terenu stacji uzdatniania wody. Plan miejscowy pozwoli na realizację ujęcia wody i stacji uzdatniania wody. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują zewidencjonowane obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 i z 2025 r., poz. 731)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

Nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczają teren pod poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wody, dla których takie miejsca nie będą realizowane.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Gminy Orzysz.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się przestrzeni publicznych.

W §10 wskazano, że granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem IIWU.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XIV/103/25 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie geodezyjnym 1 - Orzysz. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji w dniu 18 grudnia 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Orzyszu;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 19 grudnia 2025 r. do 17 stycznia 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Orzyszu;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 7 stycznia 2026 r. o godz. 15:45 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod poszerzenie istniejącego terenu stacji uzdatniania wody. Plan miejscowy umożliwi realizację ujęcia wody i nowej stacji

uzdatniania wody. Opracowanie planu miejscowego pozwoli na ustalenie zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu ujęcia wód, mającej na celu zapewnienie dostępu do odpowiedniej jakości wody pitnej, co ma kluczowe znaczenie w kontekście poprawy jakości życia oraz zaspokojenia rosnących potrzeb w zakresie infrastruktury wodociągowej. Ponadto, projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Na obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – obowiązują przepisy odrębne.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Na ankietę nikt nie odpowiedział.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod poszerzenie istniejącego terenu stacji uzdatniania wody. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznacza terenu pod nową zabudowę mieszkaniową.

Granice opracowania objęto część działki ewidencyjnej nr 524 w obrębie 1 – Orzysz o powierzchni ok. 1,09 ha. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz istniejąca stacja uzdatniania wody wraz z ujęciem wody nr 2a. W Orzyszu funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 1 km w linii prostej od obszaru objętego planem miejscowym, a najbliższy dworzec kolejowy zlokalizowany w odległości ok. 1,6 km.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej.

Biorąc pod uwagę rosnące potrzeby miasta w zakresie infrastruktury wodociągowej uznano za konieczne podjęcie działań zmierzających do ustalenia zasad i warunków zabudowy dla terenu poszerzenia istniejącej stacji uzdatniania wody stosownie do obowiązujących przepisów prawa.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Orzyszu podjęła Uchwałę Nr LXXIII/570/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznik do Uchwały stanowi opracowanie pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Orzysz za lata 2018-2023”.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr X/61/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 maja 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lipca 2019 r. poz. 3713), który przeznacza przedmiotowy obszar pod teren zieleni (Z) oraz teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). W

Analizie (tabela nr 6) wskazano, że plan zawiera ustalenia obligatoryjne, określone w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847 i z 2026 r., poz. 24) z wyjątkiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Plan określa intensywność zabudowy bez podziału na nadziemną i podziemną intensywność zabudowy. Procedowany plan miejscowy związany jest z umożliwieniem poszerzenia istniejącego terenu stacji uzdatniania wody, co stanowić będzie inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się przestrzeni publicznych. Nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczają teren pod poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wody, dla którego takie miejsca nie będą realizowane.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W związku z tym, że działka objęta planem miejscowym stanowi własność Gminy, uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie na zwiększenie wpływów z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli.

NACZELNIK
Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej,
Planowania i Ochrony Środowiska
K. Owczarek
mgr inż. Katarzyna Owczarek