



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 maja 2005 r.

Nr 55

TREŚĆ:

Poz.:

## UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU:

- 771** - Nr XXXI/525/05 z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Wierzbiny, gmina Orzysz. .... 3126
- 772** - Nr XXXI/526/05 z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Odoje, gmina Orzysz..... 3142
- 773** - Nr XXXI/527/05 z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Cierzpięty, gmina Orzysz. .... 3161
- 774** - Nr XXXI/528/05 z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie pomocy materialnej dla uczniów. .... 3179

### 771

**UCHWAŁA Nr XXXI/525/05**

**Rady Miejskiej w Orzyszu**

**z dnia 30 marca 2005 r.**

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Wierzbiny, gmina Orzysz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) (zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) (zmiany: Dz. U. z 1997 r. Nr 141, poz. 943; z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) (zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41) - Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział I Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzbiny, gmina Orzysz, zwany dalej planem.

**§ 2.** 1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

**§ 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu,
- 4) linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica obszaru **B** - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych,
- 7) granica strefy ochronnej jeziora,
- 8) proponowane podziały na działki budowlane,
- 9) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,
- 10) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: **MN, MNU, ML, UN, RO, ZS, ZN, ZL, ZC, KGP, KL, KD, KW.**

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazuje stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) granica obszaru chronionego krajobrazu,
- 2) udokumentowane złoża kopalin.

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

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

**§ 4.** 1. Załącznikiem do planu, oprócz rysunku planu, jest wykaz przepisów szczególnych dotyczących obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w których znajduje się teren opracowania, stanowiący załącznik nr 2.

2. Wykaz załącznika nr 2 należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) liniach rozgraniczających do ustalenia w trakcie realizacji planu - należy przez to rozumieć oznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, których przebieg może zostać zmieniony tylko i wyłącznie w przypadku uzasadnionych przyjętymi rozwiązaniami technicznymi

dróg publicznych za zgodą właściciela terenu przez który przebiegają, w przypadku braku zgody właściciela terenu na zmianę wynikającą z przyjętych rozwiązań technicznych linie te należy traktować jako obowiązujące,

- 3) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów złożone z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) albo z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) i numeru terenu (liczba arabska),
- 4) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych określające ich przeznaczenie,
- 5) numerze terenu - należy przez to rozumieć następujące po symbolu przeznaczenia oznaczenie liczbą arabską wybranych terenów,
- 6) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę geodezyjną figurującą w ewidencji gruntów i budynków przeznaczoną pod zabudowę albo już zabudowaną lub zespół takich działek związanych z jedną inwestycją,
- 8) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 10) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 11) kondygnacji pełnej - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,
- 12) kondygnacji w poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,
- 13) piwnicy - należy przez to rozumieć część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, gospodarcze lub techniczne, w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno realizować nowych budynków,
- 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie

prostopałym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,

- 16) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie **w.i.z.** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 17) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 18) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów szczególnych,
- 19) stałej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas dłuższy niż 8 godzin w ciągu doby lub w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,
- 20) czasowej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas krótszy niż 8 godzin i nie w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,
- 21) obiekcie obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 22) terenach zieleni - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 23) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone,
- 24) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 25) odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów szczególnych o odpadach,
- 26) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych,
- 27) celach publicznych - należy przez to rozumieć wszelkie działania i inwestycje leżące w gestii administracji samorządowej lub administracji

państwowej i finansowanych całkowicie lub częściowo ze środków publicznych.

**§ 6.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem, bez względu czy przyporządkowany im został numer terenu.

**§ 7.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem terenu, jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu na to czy przyporządkowany im został numer terenu.

**§ 8.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia oraz dodatkowo numerem terenu, jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział II**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.**

**§ 9.** Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
  - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - d) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
  - e) określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu.

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 3) **ML** - tereny zabudowy letniskowej,
- 4) **RO** - tereny upraw rolnych,
- 5) **UN** - tereny usług nieuciążliwych,
- 6) **ZS** - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją,
- 7) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,
- 8) **ZL** - tereny lasów i gruntów do zalesienia,
- 9) **ZC** - tereny cmentarzy,
- 10) **KGP** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 11) **KL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 12) **KD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 13) **KW** - tereny dróg wewnętrznych.

**§ 11. 1.** Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwi prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub sięgacza dojazdowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

**§ 12.** Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

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

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

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

### **Rozdział III** **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów** **podlegających ochronie ze względu na wymagania** **środowiska kulturowego.**

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

2. W obrębie obszaru ochrony **B** wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

3. W obrębie obszaru ochrony **B** należy:

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

**§ 16.** Plan wskazuje cały obszar opracowania planu jako teren wymagający przeprowadzenia archeologicznego rozpoznania powierzchniowego terenu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi muszą być zgłoszone właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i uzyskać jego akceptację lub warunki prowadzenia prac. Od obowiązku tego można odstąpić tylko w przypadku formalnego otrzymania informacji odpowiednich Służb Ochrony Zabytków, że archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe na terenie danej inwestycji już przeprowadzono i że prace ziemne na tym terenie nie wymagają poprzedzenia pracami archeologicznymi.

### **Rozdział IV** **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów** **podlegających ochronie ze względu na wymagania** **przyrodnicze.**

**§ 17. 1.** Plan wskazuje obszar chronionego krajobrazu obejmujący część terenów planu.

2. Zasady ochrony dotyczące terenów ust. 1 określają odpowiednie przepisy szczególne. Wykaz przepisów szczególnych obejmujących teren opracowania planu stanowi załącznik nr 2.

3. Plan wyznacza strefę ochronną jeziora Orzysz rozumianą jako teren bezpośredniego spływu powierzchniowego wód oznaczone na rysunku planu granicą strefy ochronnej jeziora. Na terenie strefy ochronnej jeziora:

- 1) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych lub utrzymaniem przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym poza terenami dopuszczonymi w planie,
- 2) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne,
- 3) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni parkowej, zieleni naturalnej oraz zieleni położonej na terenach służących realizacji celów publicznych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

#### **Rozdział V**

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

**§ 19.** W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

**§ 20.** W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 2) obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy szczególne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
- 3) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV. Noworealizowane odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy realizować jako podziemne linie kablowe,
- 4) lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego,

- 5) zagospodarowanie i eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin musi odbywać się zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi.

#### **Rozdział VI**

##### **Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.**

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

- 1) **KGP** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) **KL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 3) **KD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu: **KW** - tereny dróg wewnętrznych.

**§ 22.** W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego oraz umożliwienia realizacji dróg publicznych bez zbędnych odstępstw od warunków technicznych, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym.

**§ 23.** Adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych, klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego lub ekspresowych i lokalnych dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KGP** i **KL**.

**§ 24.** Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych, można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

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

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

#### **Rozdział VII**

##### **Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

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

2. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie ze stacji wodociągowej w Orzyszu, a

ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni ścieków w Mikoszach.

**§ 27.** Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) powinna być, w miarę możliwości technicznych, realizowana jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów,
- 3) stacje bazowe telefonii komórkowej łącznie z wieżami, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na terenach funkcjonalnych terenach znajdujących się poza obszarem ochrony **B** i strefą ochronną jeziora.

**§ 28.** 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

## **Rozdział VIII**

### **Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

**§ 29.** 1. Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami i zasadami współżycia społecznego.

2. Działki lub zespoły działek budowlanych których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.

**§ 30.** Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych i terenów zieleni.

## **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział IX**

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

**§ 31.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia

na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - **1** zakazuje się realizacji jakichkolwiek nowych budynków,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- 3) funkcje usług nieuciążliwych mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynki mieszkalne i nie mogą stanowić więcej niż 50% ich powierzchni użytkowej, a dla usług turystycznych 65%,
- 4) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
- 5) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 7) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

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

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu;
- 8) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - 1 zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 2,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 4) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla istniejących budynków dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych,
- 6) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

## Rozdział X

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

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

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

- 1) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zaleca się wykorzystanie co najmniej 25% powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej na cele mieszkaniowe,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,4,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 2,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,



9) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

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

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

## Rozdział XI

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowo-letniskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia **ML**.**

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

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

2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałą lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

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

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

3) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku na dwóch działkach budowlanych,

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

- a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;

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

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

7) zakazuje się podpiwniczania budynków,

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

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

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

- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>

- 2) lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

**§ 52.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojeżdż i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojeżdż i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

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

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

- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>,

- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:

- a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
- b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
- c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
- d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 2,
- 5) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla funkcji mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> łącznie i 2 miejsca dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca do noclegowe.

**§ 57.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych,
- 6) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

**§ 58.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

### Rozdział XIII

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia RO.**

**§ 59.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może

być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta i związanych z udokumentowanymi złożami kopalini,

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem obiektów związanych z udokumentowanymi złożami kopalini,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta i związanych z udokumentowanymi złożami kopalini,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej, lub produkcji pozarolniczej za wyjątkiem produkcji, składów i magazynów związanych z funkcją terenu oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 60. 1.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** dopuszcza się zabudowę siedliskową przy zachowaniu następujących warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa siedliskowa może być realizowana w odległości większej niż 200 m od brzegów jezior,
- 2) nową zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej oraz w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej lub powiatowej i 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nie może być większa niż 1,
- 5) dachy zabudowy o kubaturze większej niż 400 m<sup>2</sup> muszą być dwu lub wielospadowe o spadkach od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- 6) powierzchnia zabudowy siedliska nie może być większa niż 0,01% powierzchni działki rolnej,
- 7) minimalna powierzchnia działki lub zespołu działek na których wolno zrealizować siedlisko musi mieć powierzchnię 5 ha,
- 8) jedno siedlisko może składać się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 4 budynków gospodarczych,
- 9) wszystkie budynki mieszkalne i gospodarcze należy lokalizować na najstabszych glebach,
- 10) siedliska należy lokalizować poza kulminacjami terenu oraz poza terenem udokumentowanych złóż kopalini,
- 11) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie lokalizacji własnej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) gruntów klasy VIz, VI i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia w łącznej powierzchni gruntu przeznaczonego do zalesienia nie przekracza 10%,
- 2) gruntów położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
- 3) gruntów zdegradowanych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** znajdujących się na terenie udokumentowanych złóż kopalin, poza kompleksami gleb chronionych, dopuszcza się zagospodarowanie i eksploatację złóż kopalin zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi.

**§ 61.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

#### **Rozdział XIV** **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją oznaczonych symbolem przeznaczenia ZS, terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN, terenów lasów i gruntów do zalesienia oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL.**

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia ZS i ZN do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem składów, magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z gospodarką leśną na terenach ZL,
- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) lokalizację ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani położonych przy brzegach jezior dopuszcza się tylko na terenach ZS wyznaczonych na rysunku planu symbolem lokalizacji ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani, wszystkie budynki na tych terenach muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i elektrycznej oraz posiadać przyłącza wystarczające dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 2) co najmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - **1** zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi i realizacji jakichkolwiek budynków,
- 4) na terenach położonych przy brzegach jezior dopuszcza się lokalizowanie urządzeń nie będących obiektami budowlanymi, związanych z obsługą

sportów i rekreacji wodnej o charakterze indywidualnym,

5) zakazuje się stosowania ogrodzeń wewnątrz terenu funkcjonalnego,

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

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

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce, leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,
- 6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy szczególne,
- 7) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy szczególne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów.

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

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) teren powinien być oświetlony,
- 3) zakazuje się wznowienia użytkowania cmentarzy nieczynnych.

## **Rozdział XV**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KG, KL, KD oraz terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KW.**

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

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

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

2) urządzeń śródlądowych dróg wodnych,

3) urządzeń systematycznej regulacji rzek oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

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

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m,
- 2) drogi noworealizowane oraz odcinki dróg istniejących poza terenami zabudowy powinny być wyposażone w pobocza utwardzone,
- 3) szerokości terenu w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż 80,0 m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo dla dróg istniejących, na terenach istniejącego zainwestowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 5) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 6) zjazdy do nowej zabudowy na istniejących odcinkach dróg oraz zjazdy na noworealizowanych odcinkach dróg, dopuszcza się wyjątkowo, wyłącznie w miejscach i na warunkach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 7) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
- 8) przyjmowane rozwiązania techniczne muszą docelowo umożliwiać realizację drogi klasy drogi ekspresowej.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5,0 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punkcie 2, na warunkach, określonych w przepisach szczególnych,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki oraz w ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu przebiegiem podstawowych ścieżek rowerowych,
- 5) do czasu realizacji drogi na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KGP, droga oznaczona symbolem przeznaczenia KL powinna spełniać warunki techniczne, określone w przepisach szczególnych, dla dróg klasy drogi zbiorczej.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:
  - a) 10,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową,
  - b) 12,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
  - c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach a i b, na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 73.** Dla terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia **KW** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 8 m,

4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

## **DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział XVI Ustalenia przejściowe i końcowe.**

**§ 74.** 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

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

**§ 76.** 1. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości:

symbol przeznaczenia, którym oznaczono teren, na którym znajduje się nieruchomość	wartość stawki
MN, MNU, ML, UN	15%
RO, ZS, ZN, ZL, ZC, KGP, KL, KD, KW	0%

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

**§ 77.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

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

Przewodniczący Rady  
Wiesław Wasilewski





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/525/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.  
w sprawie Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
obrębu Wierzbiny, gmina Orzysz.

## WYKAZ PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY, W KTÓRYCH ZNAJDUJE SIĘ TEREN OPRACOWANIA.

Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 20 z dnia 11 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

### 772

#### UCHWAŁA Nr XXXI/526/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 marca 2005 r.

#### w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Odoje, gmina Orzysz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) (zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) (Zmiany: Dz. U. z 1997 r. Nr 141, poz. 943; z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) (zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41) - Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

#### DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

##### Rozdział I Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Odoje Gmina Orzysz, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1:5000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica obszaru **B** - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych,
- 7) granica strefy ochronnej jeziora,
- 8) proponowane podziały na działki budowlane,
- 9) przebieg orientacyjny podstawowych ścieżek rowerowych,
- 10) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,
- 11) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: **MNU, MN, ML, MR, RO, UN, IT, KK, ZS, ZN, ZL, KZ, KD, KW, CP.**

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

- 1) granica użytków ekologicznych ustanowionych i projektowanych,
- 2) obiekty i tereny wpisane do ewidencji zabytków,

3) granica terenów zamkniętych,

4) udokumentowane złoża kopalin.

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

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

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

- 1) zestawienie obiektów i obszarów będących w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych stanowiący załącznik nr 2,
- 2) wykaz przepisów szczególnych związanych z obszarami i terenami objętymi ochroną lub terenów wskazanych do ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody, stanowiący załącznik nr 3,
- 3) fragmentu rysunku planu uszczegółowiony do skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 4.

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

**§ 5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów złożone z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) albo z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) i numeru terenu (liczba arabska),
- 3) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych określające ich przeznaczenie,
- 4) numerze terenu - należy przez to rozumieć następujące po symbolu przeznaczenia oznaczenie liczbą arabską wybranych terenów,
- 5) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę geodezyjną figurującą w ewidencji gruntów i budynków przeznaczoną pod zabudowę albo już zabudowaną lub zespół takich działek związanych z jedną inwestycją,

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

8) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

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

10) kondygnacji pełnej - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,

11) kondygnacji w poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,

12) piwnicy - należy przez to rozumieć część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, gospodarcze lub techniczne w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu,

13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno realizować nowych budynków,

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

15) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

16) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

17) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów szczególnych,

18) stałej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas dłuższy niż 8 godzin w ciągu doby lub w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,

19) czasowej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas krótszy niż 8 godzin i nie w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,

20) obiekcie obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków,

- dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 21) terenach zieleni - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
  - 22) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone,
  - 23) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne,
  - 24) wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - 25) odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów szczególnych o odpadach,
  - 26) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych,
  - 27) celach publicznych - należy przez to rozumieć wszelkie działania i inwestycje leżące w gestii administracji samorządowej lub administracji państwowej i finansowanych całkowicie lub częściowo ze środków publicznych.

§ 6. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu czy przyporządkowany im został numer terenu.

§ 7. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem terenu, jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu na to czy przyporządkowany im został numer terenu.

§ 8. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia oraz dodatkowo numerem terenu, jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział II Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 9. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
  - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - d) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
  - e) określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych,
  - f) określenia rodzajów budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego.

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

- 1) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **ML** - tereny zabudowy letniskowej,
- 4) **MR** - tereny zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej,
- 5) **RO** - tereny upraw rolnych,
- 6) **UN** - tereny usług nieuciążliwych,
- 7) **IT** - tereny obsługi technicznej,
- 8) **KK** - tereny komunikacji kolejowej,
- 9) **ZS** - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją,
- 10) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,

- 11) **ZL** - tereny lasów i gruntów do zalesienia,
- 12) **KZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 13) **KD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 14) **KW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 15) **CP** - tereny ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych.

§ 11. 1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub sięgacza dojazdowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zielen miejska, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego.

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

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

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

§ 15. Plan wskazuje część obszaru opracowania, jako teren zamknięty w rozumieniu przepisów szczególnych. Do decyzji dotyczących zasad zagospodarowania na tych terenach należy stosować odpowiednie przepisy dotyczące terenów zamkniętych. Inwestycje służące bezpieczeństwu i obronności państwa nie muszą uwzględniać ustaleń planu.

### Rozdział III

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

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

2. Wszelkie inwestycje dotyczące obiektów będących w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków

muszą być zgłoszone i uzyskać opinię właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

2. W obrębie obszaru **B** wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze i ewidencji zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

3. W obrębie obszaru ochrony **B** należy:

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

§ 18. Plan wskazuje cały obszar opracowania planu jako teren wymagający przeprowadzenia archeologicznego rozpoznania powierzchniowego terenu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi muszą być zgłoszone właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i uzyskać jego akceptację lub warunki prowadzenia prac. Od obowiązku tego można odstąpić tylko w przypadku formalnego otrzymania informacji odpowiednich Służb Ochrony Zabytków, że archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe na terenie danej inwestycji już przeprowadzono i że prace ziemne na tym terenie nie wymagają poprzedzania pracami archeologicznymi.

### Rozdział IV

#### Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania produkcyjne.

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

2. Zasady ochrony dotyczące terenów ust. 1 określają odpowiednie przepisy szczególne. Wykaz przepisów szczególnych dotyczących obszarów chronionych, obejmujących teren opracowania planu stanowi załącznik nr 4.

3. Plan wyznacza strefę ochronną jezior Orzysz i Wylewy rozumianą jako teren bezpośredniego spływu powierzchniowego wód oznaczoną na rysunku planu granicą strefy ochronnej jeziora. Na terenie strefy ochronnej jeziora:

- 1) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych lub utrzymaniem przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym poza terenami dopuszczonymi w planie,
- 2) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne,
- 3) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

**§ 20.** 1. Plan wskazuje tereny projektowanych użytków ekologicznych. Zasięg przestrzenny tych terenów pokazany jest na rysunku planu granicą użytków ekologicznych ustanowionych i projektowanych.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego użytków ekologicznych ustanowionych określone są w przepisach szczególnych. Dla terenów użytków ekologicznych projektowanych przyjmuje się takie same zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego jak dla użytków ekologicznych ustanowionych.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni naturalnej oraz zieleni położonej na terenach służących realizacji celów publicznych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

#### **Rozdział V**

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

**§ 22.** W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody,
- 4) zagospodarowanie i eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin musi odbywać się zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi.

**§ 23.** W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 2) obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy szczególne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

3) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV. Noworealizowane odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy realizować jako podziemne linie kablowe,

4) lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

#### **Rozdział VI**

##### **Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.**

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

- 1) **KZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 2) **KD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

- 1) **KW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 2) **CP** - tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) oraz podstawowe ścieżki rowerowe oznaczone liniowo przebiegiem orientacyjnym zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 26.** Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

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

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

#### **Rozdział VII**

##### **Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

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

2. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z ujęcia w Odojach, a ścieki sanitarne

odprowadzane będą siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni ścieków w Mikoszach.

**§ 29.** Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów,
- 3) stacje bazowe telefonii komórkowej łącznie z wieżami, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na terenach znajdujących się poza obszarem ochrony **B**, strefą ochronną jeziora i granicami użytków ekologicznych.

**§ 30. 1.** Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

## Rozdział VIII

### Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

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

**§ 32.** Działki lub zespoły działek budowlanych których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.

**§ 33.** Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej gminy, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

## DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział IX

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

**§ 34.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających

sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 35.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości nie powodującej żadnej uciążliwości.

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

- 1) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

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

- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm nad poziom terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych,
- 6) ścieki będą odprowadzane zbiorną lub rozdzielczą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczenia ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

## **Rozdział X**

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

**§ 41.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** obowiązuje całkowity zakaz:

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

- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- 2) funkcje usług nieuciążliwych mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynki mieszkalne i nie mogą stanowić więcej niż 50% ich powierzchni użytkowej, a dla usług turystycznych 65%,
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
- 4) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 6) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 2,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

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



- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,

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

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

#### **Rozdział XI**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy lotniskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ML.**

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

- 3) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek letniskowy, którego wydzielona część może pełnić funkcje gospodarcze lub garażowe. Zakazuje się wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami terenu **ML-1** zakazuje się dokonywania wszelkich podziałów.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

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

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

- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

## **Rozdział XII**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia RO oraz terenów zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia MR.**

**§ 53.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** i **MR** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta i związanych z udokumentowanymi złożami kopalni,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych za wyjątkiem obiektów związanych z udokumentowanymi złożami kopalni,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej oraz za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta i związanych z udokumentowanymi złożami kopalni,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) zabudowa siedliskowa może być realizowana tylko poza terenami dodatkowo oznaczonymi numerem

terenu - 1 oraz poza strefami ochronnymi jezior w odległości większej niż 200 m od ich brzegów,

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

3) powierzchnia zabudowy siedliska nie może być większa niż 0,01% łącznej powierzchni gospodarstwa,

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

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

6) siedliska należy lokalizować poza kulminacjami terenu oraz poza terenami udokumentowanych złóż kopalin.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** znajdujących się na terenie udokumentowanych złóż kopalin, poza kompleksami gleb chronionych, dopuszcza się zagospodarowanie i eksploatację złóż kopalin zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi.

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

1) gruntów klasy VIz, VI i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia w łącznej powierzchni gruntu przeznaczanego do zalesienia nie przekracza 10%,

2) gruntów położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,

3) gruntów zdegradowanych.

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

1) dopuszcza się lokalizacje usług agroturystycznych,

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

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

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

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

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

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

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

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

2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6 m,

4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,

5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,

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

7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,

8) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,

9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,

10) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

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

2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

4) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

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

1) wszystkie tereny siedlisk i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla

obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

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

### Rozdział XIII

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

**§ 60.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 6) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 61.** 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **UN**, które są lub będą przeznaczone pod usługi z zakresu:

oświaty, zdrowia, kultu religijnego, administracji publicznej lub sportu i rekreacji uznaje się za tereny ze szczegółowym przeznaczeniem.

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

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

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

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

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

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

- a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;

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

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

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

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,8,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,
- 6) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla funkcji mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> włącznie i 2 miejsca dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca do noclegowe.

**§ 67.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych,
- 6) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

**§ 68.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

#### **Rozdział XIV** **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia IT.**

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

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

**§ 71.** Podstawowym przeznaczeniem terenu obsługi technicznej oznaczonego symbolem przeznaczenia **IT** jest lokalizacja ujęcia wody.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane, budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 5) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnich,
- 6) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 6 m,
- 7) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów szczególnych związanych z ich przeznaczeniem.

## **Rozdział XV**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem przeznaczenia **KK**.**

**§ 73.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** zakazuje się wprowadzania urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów lub adaptacją i modernizacją istniejących linii wraz z urządzeniami do obsługi pasażerów, przesyłek oraz ruchu pociągów i taboru kolejowego.

**§ 74.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych nie związanych z funkcją terenu, pod warunkiem, że:

- 1) ich powierzchnia wewnątrz budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
- 2) ich powierzchnia zajmowanego terenu nie przekroczy 5% powierzchni tego terenu.

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

**§ 76.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu i obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 77.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojeżdż i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

**§ 78.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** wszelką zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 4 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

**§ 80.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** ustala się następujące dane liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

- 1) maksymalny w.i.z. nie może przekroczyć 1,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,

- 3) maksymalna ilość kondygnacji pełnych nie może być większa niż 2,
- 4) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki,

§ 81. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KK** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

## Rozdział XVI

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZS**, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZN**, oraz terenów lasów i gruntów do zalesienia oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL**.**

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZS** i **ZN** do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem

hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem składów, magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z gospodarką leśną na terenach **ZL**,
- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) na terenach położonych poza strefą ochronną jezior dopuszcza się realizację budynków usługowych i rekreacyjnych obsługujących funkcje terenu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni działki i wysokości do 6 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 1000 m<sup>2</sup> terenu, z zachowaniem tych proporcji dla każdego terenu oddzielnie, wszystkie budynki na tych terenach muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i elektrycznej oraz posiadać przyłącza wystarczające dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 2) co najmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) na terenach położonych w strefie ochronnej jezior zakazuje się realizacji jakichkolwiek nowych budynków,
- 4) lokalizację ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani położonych przy brzegach jezior dopuszcza się tylko na terenach **ZS** wyznaczonych na rysunku planu symbolem lokalizacji ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani, odpowiednio zaplecze socjalne dla tych inwestycji trzeba zapewnić na sąsiednich terenach funkcjonalnych na których dopuszczona jest zabudowa,
- 5) na terenach położonych przy brzegach jezior dopuszcza się lokalizowanie urządzeń nie będących obiektami budowlanymi, związanych z obsługą sportów i rekreacji wodnej o charakterze indywidualnym,
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń wewnątrz terenu funkcjonalnego i przy brzegach jezior,
- 7) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 10 miejsc na 100 użytkowników, przebywających na terenie jednocześnie.

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

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,

- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,
- 6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy szczególne,
- 7) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy szczególne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów.

## Rozdział XVII

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

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

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

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) urządzeń śródlądowych dróg wodnych,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji rzek oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

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

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

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

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

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:
  - a) 10,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową,
  - b) 12,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
  - c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach a i b, na warunkach, określonych w przepisach szczególnych;
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

## Rozdział XVIII

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

§ 91. Dla terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia **KW** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m,



- 2) teren powinien być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) szerokość dróg wydzielanych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 8 m,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

**§ 92.** Dla terenów ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **CP** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 2,0 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 6 m.

**§ 93.** Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczeniem przebiegu na rysunku planu oraz innych realizowanych na obszarze opracowania ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych,
  - b) 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego, tj. ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
  - a) 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
  - b) 3,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy;
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,

- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

## **DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział XIX Ustalenia przejściowe i końcowe.**

**§ 94.** 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

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

**§ 96.** 1. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości:

symbol przeznaczenia, którym oznaczono teren, na którym znajduje się nieruchomość	wartość stawki
MNU, MN, MR, ML, UN, ZS	15%
RO, IT, ZN, ZL, KK, KZ, KD, KW, CP	0%

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

**§ 97.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysz.

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

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

Przewodniczący Rady  
Wiesław Wasilewski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/526/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.  
w sprawie Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
obrębu Odoje Gmina Orzysz.

### ZESTAWIENIE OBIEKTÓW I OBSZARÓW BĘDĄCYCH W REJESTRZE LUB EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH.

WYKAZ OBIEKTÓW BĘDĄCYCH W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Odoje, gmina Orzysz.

1.	Odoje	dom nr 3,	mur. XIX/XX w
2.	Odoje	dom nr 12,	mur. XIX/XX w
3.	Odoje	dom nr 18,	mur. XIX/XX w
4.	Odoje	dom nr 20,	mur. XIX/XX w
5.	Odoje	dom nr 31,	mur. XIX/XX w
6.	Odoje		zespół szkolny
7.	Odoje		zespół dworca kolejowego, około 1912 r.
8.	Odoje		cmentarz ewangelicki, XIX w
9.	Odoje		wiadukt kolejowy, żelbet 1912 r.
10.	Odoje		wiadukt drogowy, żelbet, 1912 r.

W obszarze planu, w dniu jego uchwalenia, nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz stanowisk archeologicznych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXI/526/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.  
w sprawie Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
obrębu Odoje, gmina Orzysz.

### WYKAZ PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ZWIĄZANYCH Z OBSZARAMI I TERENAMI OBJĘTYMI OCHRONĄ LUB TERENÓW WSKAZANYCH DO OCHRONY NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY, DOTYCZĄCYCH OBSZARU PLANU, STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 3.

1. Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 20 z dnia 11 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

2. Teren projektowanego użytku ekologicznego wskazany na rysunku planu.

## 773

### UCHWAŁA Nr XXXI/527/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 marca 2005 r.

#### w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Cierzpięty, gmina Orzysz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) (zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) (zmiany: Dz. U. z 1997 r. Nr 141, poz. 943; z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) (zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) - Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział I Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Cierzpięty Gmina Orzysz, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1:5000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica terenu o słabej lub bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego,

7) granica obszaru **B** - obszaru ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych,

8) granica strefy ochronnej jeziora,

9) proponowane podziały na działki budowlane,

10) przebieg orientacyjny podstawowych ścieżek rowerowych,

11) lokalizacja ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,

12) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio oznaczeniami literowymi: **MNU, ME, ML, MR, RO, UN, ZN, ZS, ZL, ZC, KZ, KL, KD, KW, CP.**

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

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

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

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

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

- 1) zestawienie obiektów i obszarów będących w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych stanowiący załącznik nr 2,
- 2) wykaz przepisów szczególnych związanych z obszarami i terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dotyczących obszaru planu, stanowiący załącznik nr 3,
- 3) fragmentu rysunku planu uszczegółowiony do skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 4.

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

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów złożone z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) albo z symbolu przeznaczenia (wielkie litery) i numeru terenu (liczba arabska),
- 3) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych określające ich przeznaczenie,
- 4) numerze terenu - należy przez to rozumieć następujące po symbolu przeznaczenia oznaczenie liczbą arabską wybranych terenów,
- 5) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę geodezyjną figurującą w ewidencji gruntów i budynków przeznaczoną pod zabudowę albo już zabudowaną lub zespół takich działek związanych z jedną inwestycją,
- 7) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 8) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 9) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 10) kondygnacji pełnej - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,
- 11) kondygnacji w poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,
- 12) piwnicy - należy przez to rozumieć część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, gospodarcze lub techniczne w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu,
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno realizować nowych budynków,
- 14) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno realizować nowych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
- 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie **w.i.z.** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 17) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 18) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów szczególnych,
- 19) stałej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas dłuższy niż 8 godzin w ciągu doby lub w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,
- 20) czasowej uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwości wytwarzane przez czas krótszy niż 8 godzin i nie w godzinach 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>,
- 21) obiekcie obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiający wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 22) zieleni gminnej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 23) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zieleń naturalną oraz użytki zielone,
- 24) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 25) odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów szczególnych o odpadach,
- 26) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg

publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych,

27) celach publicznych - należy przez to rozumieć wszelkie działania i inwestycje leżące w gestii administracji samorządowej lub administracji państwowej i finansowanych całkowicie lub częściowo ze środków publicznych.

**§ 6.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem, bez względu czy przyporządkowany im został numer terenu.

**§ 7.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem terenu, jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu na to czy przyporządkowany im został numer terenu.

**§ 8.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia oraz dodatkowo numerem terenu, jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział II

#### Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

**§ 9.** Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
  - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - d) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,

e) określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu.

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

- 1) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 2) **ME** - tereny ekstensywnej zabudowy rekreacyjnej,
- 3) **ML** - tereny zabudowy letniskowej,
- 4) **MR** - tereny zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej,
- 5) **RO** - tereny upraw rolnych,
- 6) **UN** - tereny usług nieuciążliwych,
- 7) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,
- 8) **ZS** - tereny zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją,
- 9) **ZL** - tereny lasów i gruntów do zalesienia,
- 10) **ZC** - tereny cmentarzy,
- 11) **KZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 12) **KL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- 13) **KD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 14) **KW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 15) **CP** - tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

**§ 11. 1.** Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub sięgacza dojazdowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

**§ 12.** Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń gminną, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

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

**§ 14. 1.** Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych służących realizacji

podstawowych ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu.

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

### **Rozdział III** **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów** **podlegających ochronie ze względu na wymagania** **środowiska kulturowego.**

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

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

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

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

**§ 17.** 1. Plan obejmuje ochroną obiekty, będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wykaz tych obiektów znajduje się w załączniku nr 2.

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

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

2. W obrębie obszaru ochrony **B** wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze i ewidencji zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

3. W obrębie obszaru **B** należy:

- 1) zachować zasady historycznego układu przestrzennego ulic, placów, linii zabudowy,
- 2) zachować historyczne zasady podziału parcelacyjnego od strony ulic,
- 3) dostosować skalę, bryły i formy nowej oraz modernizowanej zabudowy do zabudowy istniejącej.

**§ 19.** 1. Wyznacza się obszar **K** - obszar ochrony krajobrazowej otuliny wartości kulturowo-zabytkowych określony jego granicą na rysunku planu.

2. W obrębie obszaru **K** ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich inwestycji, których realizacja będzie miała wpływ na kształtowanie krajobrazu.

### **Rozdział IV** **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów** **podlegających ochronie ze względu na wymagania** **przyrodnicze.**

**§ 20.** 1. Plan wskazuje cały teren opracowania jako fragment obszaru chronionego krajobrazu - objętego ochroną prawną.

2. Zasady ochrony dotyczące obszaru chronionego krajobrazu określają odpowiednie przepisy szczególne. Przepisy szczególne dotyczące tego obszaru wymienione są w załączniku nr 3.

**§ 21.** 1. Plan wskazuje teren objęty ochroną prawną jako rezerwat przyrody „Bagno Nietlickie”. Zasięg przestrzenny tego terenu pokazany jest na rysunku planu granicą rezerwatu przyrody.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego rezerwatu przyrody „Bagno Nietlickie” określone są w przepisach szczególnych. Przepisy szczególne dotyczące tego terenu wymienione są w załączniku nr 3.

**§ 22.** Wyznacza się następujące obszary objęte ochroną ze względów na ich cechy środowiska:

- 1) teren o słabej lub bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego, oznaczonego na rysunku planu jego granicą. W celu ochrony tego terenu nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych,
- 2) plan wyznacza strefę ochronną jeziora Buwełno, rozumianą jako teren bezpośredniego spływu powierzchniowego wód oznaczoną na rysunku planu granicą strefy ochronnej jeziora. Na terenie strefy ochronnej jeziora:
  - a) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych lub utrzymaniem przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym poza terenami dopuszczonymi w planie,
  - b) brzegi jezior muszą pozostać ogólnodostępne,
  - c) zakazuje się fragmentacji pól trzcinowych.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni parkowej, zieleni naturalnej oraz zieleni położonej na terenach służących realizacji celów publicznych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,

- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

## Rozdział V

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

§ 24. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 25. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 2) obszary gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia, jeśli jest ona wymagana w oparciu o przepisy szczególne, winne pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
- 3) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV. Noworealizowane odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy realizować jako podziemne linie kablowe,
- 4) lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

## Rozdział VI

### Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

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

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

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

- 1) **KW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 2) **CP** - tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) oraz podstawowe ścieżki rowerowe oznaczone liniowo przebiegiem orientacyjnym zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 29. Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

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

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

## Rozdział VII

### Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

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

§ 32. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów,
- 3) stacje bazowe telefonii komórkowej łącznie z wieżami, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na



terenach funkcjonalnych znajdujących się poza obszarami ochrony **B** i **K**, granicami rezerwatu przyrody i strefami ochronnymi jezior.

**§ 33.** 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

### **Rozdział VIII**

#### **Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

**§ 34.** Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami i zasadami współżycia społecznego.

**§ 35.** Działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.

**§ 36.** Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział IX**

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

**§ 37.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

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

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

- 1) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - 1 zakazuje się:
  - a) realizacji nowych budynków,
  - b) modernizacji z zachowaniem dotychczasowej funkcji budynków inwentarskich, które mogą być adaptowane na cele usługowe lub mieszkaniowe;
- 3) zaleca się wykorzystanie co najmniej 25% powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej na cele mieszkaniowe,
- 4) w przypadku realizowania zabudowy bezpośredniej stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolem **MNU** oraz 2500 m<sup>2</sup> na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - 2,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków;
- 8) na terenach dodatkowo oznaczonych numerem terenu - 1 zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) dla istniejącego mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

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

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

## Rozdział X

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

**§ 44.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ME** obowiązuje całkowity zakaz:

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

- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) funkcje usług nieuciążliwych związanych z turystyką w budynkach mieszkalnych mogą zajmować do 50% powierzchni użytkowej,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych bliźniaczych,
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek rekreacyjny lub usługowy i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
- 4) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,

- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,4,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 15% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm,

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca do noclegowe.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki będą odprowadzane zbiorną lub rozdzielczą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać zbiornicze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

#### **Rozdział XI**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy lotniskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ML.**

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek lotniskowy, którego wydzielona część może pełnić funkcje gospodarcze lub garażowe. Zakazuje się wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) o ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą,
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych **ML**, oraz 900 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych **ML-1**,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,

- b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
- c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
- d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 80%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

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

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

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

## Rozdział XII

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia **RO** oraz terenów zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia **MR**.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RO** i **MR** obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) zabudowa siedliskowa może być realizowana tylko poza strefami ochronnymi jezior w odległości większej niż 200 m od ich brzegów,
- 2) nową zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej oraz w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej lub powiatowej i 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,
- 3) powierzchnia zabudowy siedliska nie może być większa niż 0,01% łącznej powierzchni gospodarstwa,
- 4) minimalna powierzchnia działki lub zespołu działek na których wolno zrealizować siedlisko musi mieć powierzchnię 5 ha,
- 5) wszystkie budynki mieszkalne i gospodarcze należy lokalizować na najniższych glebach,
- 6) siedliska należy lokalizować poza kulminacjami terenu.

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

- 1) gruntów klasy VIz, VI i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia w łącznej powierzchni gruntu przeznaczonego do zalesienia nie przekracza 10%,
- 2) gruntów położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
- 3) gruntów zdegradowanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług agroturystycznych,
- 2) dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości lub usług nie powodujących żadnej uciążliwości.

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

- 1) jedno siedlisko może składać się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 4 budynków gospodarczych,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem terenu **MR-1** zakazuje się:
  - a) dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
  - b) realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących,
  - c) modernizacji z zachowaniem dotychczasowej funkcji budynków inwentarskich, które mogą być adaptowane na cele usługowe lub mieszkaniowe;
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

**§ 60.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,

- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki,
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45 cm powyżej poziomu terenu,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm.

**§ 61.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MR** oraz na terenach siedlisk realizowanych na terenach oznaczonych symbolem terenu **RO** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 4) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,

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

- 1) wszystkie tereny siedlisk i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni własnych,
- 3) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki oraz muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej lub jeśli znajdują się poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej do szamb, które muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- 4) budynki gospodarcze muszą być wyposażone w system usuwania ścieków odpowiedni do ich przeznaczenia,
- 5) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach mniej niż 1,5 m od powierzchni terenu, dopuszcza się, do czasu realizacji sieci

kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek rolnych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji,

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

### Rozdział XIII

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

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 6) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

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

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN dopuszcza się:

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

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN wydzielenie działki budowlanej musi

umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu oraz z przepisów szczególnych, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6:
  - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
  - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
  - c) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
  - d) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków.

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

- 1) ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę należy lokalizować w odległości minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy sąsiednich obiektów o podobnej kubaturze oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,4,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 2,
- 5) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1,
- 6) minimalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla funkcji mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> włącznie i 2 miejsca dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
- 4) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca do noclegowe.

**§ 70.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

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

4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników ścieków opróżnianych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. Studnie i zbiorniki szczelne ścieków muszą być lokalizowane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i zlikwidowane po zrealizowaniu sieci ogólnych,

6) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

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

**§ 71.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

#### **Rozdział XIV**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni związanej ze sportem, turystyką i rekreacją oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZS**, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZN**, terenów lasów i gruntów do zalesienia oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL** oraz terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZC**.**

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZS** i **ZN** do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej



lub produkcyjnej za wyjątkiem składów, magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z gospodarką leśną na terenach ZL,

- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
- 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
  - a) związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz plażami, kąpieliskami i przystaniami o charakterze ogólnodostępnym,
  - b) niekubaturowych urządzeń sportowych położonych na terenach dodatkowo oznaczonych numerem - 1;
- 3) lokalizację ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani położonych przy brzegach jezior dopuszcza się tylko na terenach ZS wyznaczonych na rysunku planu symbolem lokalizacji ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani,
- 4) wszystkie budynki na tych terenach muszą być docelowo podłączone do sieci kanalizacyjnej i elektrycznej oraz posiadać przyłącza wystarczające dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 5) co najmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 6) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 10 miejsc na 100 użytkowników, przebywających na terenie jednocześnie.

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

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,
- 6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy szczególne,
- 7) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy szczególne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów,

- 8) na terenach oznaczonych symbolem terenu **ZN-1** zabrania się zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg,
- 2) zakazuje się wznowienia użytkowania cmentarzy nieczynnych.

## **Rozdział XV**

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

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

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

- 1) urządzeń pomocniczych,
- 2) urządzeń śródlądowych dróg wodnych,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji rzek oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

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

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

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

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

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5,0 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) szerokość terenu dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:
  - a) 12,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową,
  - b) 15,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
  - c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w punktach a i b, na warunkach, określonych w przepisach szczególnych;
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki oraz w ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu przebiegiem podstawowych ścieżek rowerowych.

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

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, musi być nie mniejsza niż 15,0 m,
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę musi być nie mniejsza niż:
  - a) 10,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową,
  - b) 12,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
  - c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych

w punktach a i b, na warunkach, określonych w przepisach szczególnych;

- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

## Rozdział XVI

### Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KW, oraz ścieżek rowerowych oznaczonych przebiegiem liniowym.

**§ 83.** Dla terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia **KW** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 8 m,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

**§ 84.** Dla terenów ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **CP** lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 2,0 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż 6 m.

**§ 85.** Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczeniem przebiegu na rysunku planu oraz innych realizowanych na obszarze opracowania ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych,
  - b) 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego, tj. ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
  - a) 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,

- b) 3,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy;
- 3) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **Rozdział XVII Ustalenia przejściowe i końcowe.**

**§ 86.** 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

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

**§ 88.** 1. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Opłaty pobierane będą w przypadku zbycia nieruchomości:

Symbol przeznaczenia, którym oznaczono teren, na którym znajduje się nieruchomość	wartość stawki
MNU, ME, ML, MR, UN	<b>15%</b>
RO, ZN, ZS, ZL, ZC, KZ, KL, KD, KW, CP	<b>0%</b>

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

**§ 89.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

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

Przewodniczący Rady  
Wiesław Wasilewski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/527/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.  
w sprawie Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
obrębów Cierzpięty - Gmina Orzysz.

### ZESTAWIENIE ZŁOŻONE Z WYKAZÓW OBIEKTÓW I OBSZARÓW BĘDĄCYCH W REJESTRZE LUB EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH.

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębów Cierzpięty - Gmina Orzysz

nr	nr rejestru	Miejscowość	rodzaj obiektu
1.	A-815	Cierzpięty	Cmentarz ewangelicki

WYKAZ OBIEKTÓW BĘDĄCYCH W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębów Cierzpięty - Gmina Orzysz

Lp.	Miejscowość	Adres	obiekt
	Cierzpięty	budynek nr 4	XIX/XX w
1.	Cierzpięty		Zespół dworski, XIX/XX w
2.	Cierzpięty		Szkoła, okr. międzywojenny
3.	Cierzpięty		Punkt oporu nr 5, 1914 r.
4.	Cierzpięty		Schron dowodzenia frontu
5.	Cierzpięty		Cmentarz wojenny z I w.ś.
6.	Cierzpięty		Punkt oporu nr 6, 1914 r.
7.	Cierzpięty		Stanowisko piechoty przy PO nr 6
8.	Cierzpięty		Cmentarz wojenny z I w.ś.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębów Cierzpięty - Gmina Orzysz

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Okres	funkcja
1.	AZP 22-74	7	9	Cierzpięty	Epoka kamienia; wczesne średniowiecze	śląd osadnictwa
2.	AZP 22-74	8	10	Cierzpięty	Wczesne średniowiecze	śląd osadnictwa
3.	AZP 22-74	9	11	Cierzpięty	Wczesna epoka brązu; wczesne średniowiecze	osada, śląd osadnictwa
4.	AZP 22-74	10	12	Cierzpięty	Okres wpływów rzymskich - kultura bogaczewska	śląd osadnictwa
5.	AZP 22-74	11	13	Cierzpięty	Okres wpływów rzymskich	śląd osadnictwa
6.	AZP 22-74	12	14	Cierzpięty	Nieokreślony	
7.	AZP 22-74	14	23	Cierzpięty	Chronologia pradziejowa	osada
8.	AZP 22-74	15	24	Cierzpięty	Chronologia pradziejowa	śląd osadnictwa

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXI/527/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.  
w sprawie Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
obrębów Cierzpięty - Gmina Orzysz.

### WYKAZ PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ZWIĄZANYCH Z OBSZARAMI I TERENAMI OBJĘTYMI OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY, DOTYCZĄCYCH OBSZARU PLANU.

1. Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 20 z dnia 11 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

2. Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody („Nietlickie Bagno”) (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 72 z dnia 30 maja 2003 r.).

## 774

### UCHWAŁA Nr XXXI/528/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 marca 2005 r.

#### w sprawie pomocy materialnej dla uczniów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) oraz art. 90f ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 i Nr 273, poz. 2703 oraz Dz. U. Nr 281, poz. 2781 i z 2003 r. Nr 137, poz. 1304) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się regulamin udzielania pomocy materialnej dla uczniów zamieszkałych na terenie Gminy Orzysz, ze środków przeznaczonych na ten cel w

budżecie gminy, w celu zmniejszenia różnic w dostępie do edukacji wynikających z trudnej sytuacji materialnej ucznia.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

Przewodniczący Rady  
Wiesław Wasilewski

Załącznik  
do uchwały Nr XXXI/528/05  
Rady Miejskiej w Orzyszu  
z dnia 30 marca 2005 r.

#### REGULAMIN

#### udzielania pomocy materialnej o charakterze socjalnym dla uczniów zamieszkałych na terenie Gminy Orzysz.

##### Postanowienia ogólne.

**§ 1. 1.** Pomoc materialna ma charakter socjalny.

2. Świadczenia socjalne to:

- 1) stypendium szkolne,
- 2) zasiłek szkolny.

**§ 2. 1.** Stypendium szkolne może otrzymać uczeń znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej, wynikającej z niskich dochodów na osobę w rodzinie, a w szczególności gdy w rodzinie tej występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba, wielodzietność, brak umiejętności wypełniania funkcji opiekuńczo-wychowawczych, alkoholizm lub narkomania, a także gdy rodzina jest niepełna lub wystąpiło zdarzenie losowe.

2. Zasiłek szkolny może być przyznawany uczniowi znajdującemu się przejściowo w trudnej sytuacji materialnej z powodu zdarzenia losowego.

##### Warunki otrzymania pomocy materialnej.

**§ 3.** O pomoc materialną mogą ubiegać się uczniowie zameldowani na stałe na terenie gminy Orzysz.\*

**§ 4.** Stypendium szkolne w przypadku trudnej sytuacji materialnej można otrzymać, gdy miesięczna wysokość dochodu na osobę w rodzinie nie przekracza kryterium dochodowego w którym mowa w art. 8 ust. 3-13 ustawy o pomocy społecznej, z tym że do dochodu nie dolicza się

świadczeń pomocy materialnej przydzielonej niniejszym regulaminem.

**§ 5. 1.** Stypendium szkolne nie przysługuje uczniowi, który otrzymuje inne stypendium o charakterze socjalnym ze środków publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uczeń, który otrzymuje inne stypendium o charakterze socjalnym ze środków publicznych może otrzymać stypendium szkolne, w wysokości która łącznie z innym stypendium o charakterze socjalnym ze środków publicznych nie przekracza dwudziestokrotności kwoty zasiłku rodzinnego, a w przypadku słuchaczy kolegiów - osiemnastokrotności kwoty zasiłku rodzinnego.

**§ 6.** Stypendium szkolne jest przyznawane na okres nie dłuższy niż od września do czerwca w danym roku szkolnym, a słuchaczom kolegiów - na okres nie dłuższy niż od października do czerwca w danym roku szkolnym.

##### Formy pomocy materialnej.

**§ 7. 1.** Stypendium szkolne może być udzielane w formie:

- 1) całkowitego lub częściowego pokrycia kosztów udziału w zajęciach edukacyjnych, realizowanych poza szkołą,
- 2) pomocy rzeczowej o charakterze edukacyjnym, w tym w szczególności zakupu podręczników niezbędnych do nauki, zeszytów, przyborów szkolnych, innych pomocy do nauki, strojów do zajęć w-f,

3) świadczenia pieniężnego, jeżeli stypendium w formie rzeczowej nie jest możliwe lub nie jest celowe.

2. Stypendium szkolne może być udzielane w jednej lub obu formach jednocześnie.

**§ 8.** 1. Stypendium szkolne nie może być niższe miesięcznie niż 80% kwoty zasiłku rodzinnego określonego w art. 6 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o świadczeniach rodzinnych i nie może przekraczać miesięcznie 200% tej kwoty.

2. Na wysokość stypendium szkolnego ma wpływ wysokość udowodnionych faktycznie poniesionych kosztów na kształcenie ucznia.

3. Stypendium szkolne w wysokości 80% kwoty zasiłku rodzinnego przyznaje się w przypadku, gdy wnioskodawca nie może udowodnić rzeczywistych kosztów kształcenia. W tym przypadku kwota przeznaczona będzie na pokrycie wydatków wymienionych w § 7 ust. 1 pkt 2 regulaminu.

4. Stypendium szkolne wyższe od 80% lecz nie przekraczające 200% kwoty zasiłku rodzinnego przyznaje się, gdy wnioskodawca przedstawi dowody faktycznie poniesionych kosztów kształcenia ucznia.

**§ 9.** 1. Zasiłek szkolny może być przyznawany w formie pieniężnej, w formie pomocy rzeczowej lub w obu tych formach łącznie.

2. Zasiłek szkolny może być przyznany raz lub kilka razy w roku, niezależnie od otrzymanego stypendium szkolnego.

3. Wysokość zasiłku szkolnego nie może przekroczyć jednorazowo pięciokrotności kwoty zasiłku rodzinnego.

4. O zasiłek szkolny można ubiegać się w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od wystąpienia zdarzenia losowego uzasadniającego przyznanie zasiłku.

#### **Tryb i sposób przyznawania pomocy materialnej.**

**§ 10.** 1. Stypendia i zasiłki szkolne przyznawane są:

- 1) na wniosek rodziców, prawnych opiekunów lub pełnoletniego ucznia po zasięgnięciu opinii dyrektora szkoły, kolegium lub ośrodka,
- 2) na wniosek dyrektora szkoły, kolegium lub ośrodka,
- 3) z urzędu.

**§ 11.** 1. Wniosek o przyznanie stypendium lub zasiłku szkolnego powinien m. in. zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz imiona jego rodziców,
- 2) miejsce zamieszkania ucznia,
- 3) dane uzasadniające przyznanie świadczenia, w tym wskazanie poniesionych kosztów na kształcenie, zaświadczenia o wysokości dochodów rodziny, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 4) pożądaną formę świadczenia pomocy materialnej inną niż forma pieniężna.

2. W przypadku ubiegania się o stypendium szkolne dla ucznia, którego rodzina korzysta ze świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, zamiast zaświadczenia o wysokości dochodów przedkłada się zaświadczenie o korzystaniu ze świadczeń pieniężnych pomocy społecznej.

**§ 12.** Wniosek o przyznanie pomocy społecznej należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Orzyszu w terminie do dnia 15 września roku szkolnego, a w przypadku słuchaczy kolegiów - do dnia 15 października.

**§ 13.** 1. Wnioski o przyznanie stypendium i zasiłku szkolnego rozpatruje powołana przez Burmistrza Orzysza komisja w składzie:

- 1) Burmistrz lub przedstawiciel Burmistrza - jako przewodniczący,
- 2) dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Orzyszu lub jego przedstawiciel,
- 3) dyrektorzy szkół lub ich przedstawiciele,
- 4) przedstawiciel Komisji Zdrowia Opieki Społecznej, Oświaty, Kultury i Sportu Rady Miejskiej w Orzyszu.

2. Za pracę w komisji nie przysługuje wynagrodzenie.

**§ 14.** 1. Pomoc materialna przyznawana jest decyzją Burmistrza.

2. Od decyzji Burmistrza w sprawie udzielenia lub nie pomocy materialnej i jej wysokości, służy odwołanie.

**§ 15.** Pomoc materialna przyznawana w formie pieniężnej, realizowana będzie w Banku Ruciane-Nida Oddział w Orzyszu.

#### **Tryb i sposób wstrzymania pomocy socjalnej.**

**§ 16.** 1. Stypendium szkolne wstrzymuje się lub cofa w przypadku ustania przyczyn, które stanowiły podstawę przyznania.

2. Stypendium podlega zwrotowi w przypadku nie realizowania przez ucznia obowiązku szkolnego.

3. Wysokość należności podlegającej zwrotowi i formę zwrotu tej należności ustala Burmistrz Orzysza w drodze decyzji administracyjnej.

4. Należności z tytułu nieuprawnionego pobrania stypendium szkolnego podlegają zwrotowi w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

5. W przypadkach szczególnych, zwłaszcza jeżeli zwrot wydatków na udzielone stypendium szkolne w części lub w całości stanowiłoby dla osoby zobowiązanej nadmierne obciążenie lub też niweczyłoby skutki udzielonej pomocy, Burmistrz Orzysza może odstąpić od żądania takiego zwrotu.

**§ 17.** 1. Rodzice, opiekunowie ucznia lub pełnoletni uczeń otrzymujący stypendium szkolne są zobowiązani do natychmiastowego powiadomienia Burmistrza Orzysza o ustaniu przyczyn, które stanowiły podstawę przyznania pomocy.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do dyrektora szkoły, kolegium lub ośrodka.

\* Wojewoda Warmińsko-Mazurski stwierdził nieważność – rozstrzygnięcie nadzorcze PN.0911-105/05 z dnia 4 maja 2005 r.