

ROŻEN & ROŻEN
PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
architekci S A R P
tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl
NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZYSZ OBEJMUJĄCEJ TEREN PRZY
ULICY EŁCKIEJ**

Uchwalony Uchwałą Nr XXIV/173/08
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 24 września 2008 r.
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 181
z dnia 28 listopada 2008 r. poz. 2648

Główny projektant:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
wpis na listę POIU Nr G-013/2002 upr. urb. nr 1088/90

UCHWAŁA Nr XXIV/173/08
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 24 września 2008 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz obejmującej teren przy ulicy Elckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880)

Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz obejmującą teren przy ulicy Elckiej, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren cz. działki nr 204/30 w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr VII/53/07 z dnia 25 kwietnia 2007 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny na poszerzenie ulicy Elckiej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 10 uchwały;
- 10) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;
- 12) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - § 13 uchwały;
- 13) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 14 uchwały ;

- 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.
- 15) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- § 16 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Zasięg terenu o złożonych warunkach gruntowych oraz przebieg istniejących urządzeń sieciowych podano informacyjnie;

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii o więcej niż: okapy i gzymsy - 0,5 m, balkony, loggie i wykusze - 1,8 m,;
- 6) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 7) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) wysokości budynku - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) adaptacji budynku - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, rozbiórką budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III uchwały;

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ulica Elcka przylegająca od północy do terenu objętego planem stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy Elckiej musi tworzyć ciągłą pierzeję ulicy; w pierzei musi być odwzorowany rytm kamienic, zgodnie z zasadą ustaloną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych w rozdziale III § 14 uchwały; elewacje budynków wymagają szczególnie starannego opracowania architektonicznego;

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

- 1) na terenie objętym planem elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest pierzeja ulicy Elckiej;
- 2) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także poprzez ustalenie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla terenów mieszkaniowych, stosownie do przepisów odrębnych; budynki lokalizowane w odległości mniejszej niż 50 m od skraju jezdni ulicy Elckiej znajdują się w strefie, gdzie mogą być przekroczone normy hałasu; w tych budynkach należy stosować rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań ochrony przed hałasem;
- 4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz obiekty figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) cały teren objęty planem znajduje się w obszarze B – jest to obszar ochrony częściowej wartości kulturowo-zabytkowych, ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz;
- 3) w celu zachowania historycznego układu przestrzennego od strony ulicy Elckiej ustala się wymóg ukształtowania ciąglej pierzei wzdłuż tej ulicy;
- 4) w celu odwzorowania historycznych zasad podziału parcelacyjnego od strony ulic, ustalono szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, zawarte w § 5 i w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych w rozdziale III § 14 uchwały;

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w przepisach odrębnych – decyzja Starostwa Powiatowego w Piszcu ROŚ I 6210/1/2000 z dnia 11.01.2000r i decyzja Starostwa Powiatowego w Piszcu ROŚ I 6210/2/2000 z dnia 14.01.2000r.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) warunkiem wydzielenia działek jest:
 - zapewnienie możliwości wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków;
 - zapewnienie możliwości wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
 - zapewnienie możliwości wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów oraz placów zabaw dla dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametrów działek budowlanych nie ustala się.

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

1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) drogą układu zewnętrznego dla projektowanej zabudowy jest ulica Elcka, położona w ciągu drogi krajowej, przylegająca do terenu opracowania;
- b) obsługa komunikacyjna projektowanej zabudowy z istniejącej na terenie sąsiednim drogi wewnętrznej;
- c) obsługa komunikacyjna istniejących budynków w sposób dotychczasowy, istniejącymi zjazdami z ulicy Elckiej;
- d) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² włącznie i 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²
 - dla usług trzeba zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników;

2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

- a) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- c) odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni;
- d) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej do kanału Orzysz po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; wody deszczowe mogą być zagospodarowane na terenie działki własnej;
- e) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi do projektowanych budynków przez złącza kablowo – pomiarowe;
- g) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej kotłowni lub ze źródeł indywidualnych;
- h) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.
- i) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w uzgodnieniu z dysponentem sieci;

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
1MWU	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe – handel, gastronomia, naprawa sprzętu domowego itp. dla codziennej obsługi mieszkańców.
2MW	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna.
3KK, 4KK, 5KK	Przeznaczenie podstawowe: rezerwa terenu na poszerzenie ulicy Elckiej.

§ 14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Teren elementarny oznaczony symbolem 1MWU

- a) na przeważającej części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) adaptuje się istniejące budynki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; zakres dopuszczalnych zmian zgodnie z § 4 pkt 9; zakazuje się rozbudowy istniejących budynków w kierunku ulicy Elckiej;
- c) istniejące budynki gospodarcze przeznacza się do rozbiórki;
- d) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy - od strony ulicy Elckiej budynki należy lokalizować równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy; muszą one tworzyć czytelną przestrzeń pierzeję ulicy, tzn. odległość pomiędzy budynkami mierzona wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być większa niż minimalna wymagana przepisami prawa budowlanego; dopuszcza się stosowanie przejść i przejazdów bramowych;
- e) elewacja budynku lub budynków sytuowanych wzdłuż ulicy Elckiej równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być kształtowana w taki sposób, aby odwzorować rytm kamienicy;
- f) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych;
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,2;
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 15,00 m;
- j) minimalna wysokość zabudowy – 10,00 m;
- k) maksymalna ilość kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- m) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% działki budowlanej;
- n) dachy strome dwu lub wielopłaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych;

2) teren oznaczony symbolem **2MW**

- a) teren elementarny stanowi fragment działki zabudowy wielorodzinnej istniejącej na sąsiednim terenie, poza terenem objętym planem;
- b) adaptuje się istniejące budynki; zakres dopuszczalnych zmian zgodnie z § 4 pkt 9;
- c) obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych wznoszonych w miejsce istniejących;
- d) teren należy zagospodarować zielenią; dopuszcza się sytuowanie dojść i dojazdów niezbędnych dla obsługi istniejących budynków oraz obiektów małej architektury;

3) Tereny elementarne oznaczone symbolami **3KK, 4KK, 5KK**.

- a) tereny należy zagospodarować zielenią niską;
- b) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych

Rozdział IV Przepisy końcowe

§15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MWU	15%
2MWU	Nie ma zastosowania

§16. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego, należącymi do zadań własnych gminy są sieci kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągowa.

§17. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz uchwalonego uchwałą Nr XIV/99/2000 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 15.02.2000 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 190 z dnia 28 listopada 2005 r. poz. 2046 , odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§18. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Wasilewski