

UCHWAŁA Nr XXIX/230/09

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 25 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz

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 2007r. 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 2007r. 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 planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 10/3 w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XVIII/670/06 z dnia 25 października 2006 r, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XIII/82/07 z dnia 31 października 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 rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 12) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. 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;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Zasięg terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, granicę terenów, które mogą zostać objęte osuwiskami oraz zasięg terenów o złożonych warunkach gruntowych podano informacyjnie;

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

- 1) 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.
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) wysokości budynku - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu stosownego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.
- 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.

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

- 1) cały teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód, w obrębie którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia;
- 2) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla terenów mieszkaniowych, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw znacznie obciążających atmosferę t.j. węgla kamiennego, węgla brunatnego i koksu;
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 8. 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 oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary, które mogą podlegać procesom osuwiskowym, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody; w zagospodarowaniu tych terenów należy przewidzieć duży udział zieleni trwale ukorzeniającej się i zapewnić swobodny odpływ wody;

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości: - cały teren elementarny 1ML stanowi jedną działkę budowlaną;

§ 10. 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 droga gminna;
 - b) obsługa komunikacyjna działki z drogi wewnętrznej
 - c) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
 - d) miejsca parkingowe w ilości 2 stanowisk/ 1 dom należy zapewnić na terenie własnej działki;
 - e) miejsca parkingowe należy realizować o nawierzchni ażurowej przerośniętej trawą.
- 2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:
 - a) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - c) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - d) odprowadzanie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej.
 - f) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
 - g) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnej studni i szczelnego zbiornika na ścieki, które muszą być zlikwidowane po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej;
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną do projektowanego budynku przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniu działki;
 - i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 4 uchwały ;
 - j) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. 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

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

symbol terenu elementarnego	ustalenia
1ML	1. Przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej. 2. Na przeważającej części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. W części terenu elementarnego występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz teren, który może zostać objęty procesami osuwiskowymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Tę część terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody. W tej części terenu obowiązuje

	zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych w tym obiektów małej architektury, stanowisk parkingowych i dojazdów. 4. W obrębie terenu elementarnego można zlokalizować tylko jeden budynek rekreacji indywidualnej; 5. Zakaz wycinki drzew za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnych dla posadowienia budynku; budynek lokalizować w miejscu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy. 6. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje gospodarcze należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku rekreacji indywidualnej. 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m². 8. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70% powierzchni działki. 9. Maksymalna wysokość budynku – 8,50 m; 10. Dach stromy dwu lub wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego; wysokość ścianki kolankowej max. 0,80 m; 11. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno;
2ZL	1. Przeznaczenie: las. 2. Adaptuje się istniejący las. Zieleń leśna na stromych zboczach pełni funkcję glebochronną i zapewnia stateczność zboczy. 3. Obowiązuje zakaz zabudowy. 4. Dopuszcza się wykonanie ścieżki pieszej do jeziora o nawierzchni gruntowej. Ewentualne umocnienia wykonać z elementów drewnianych. 5. Na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację jednego pomostu. 6. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3KDW	1. Droga wewnętrzna. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m. 3. Pas jezdny musi mieć nawierzchnie przepuszczalną.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§13. 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
1ML, 4KDW.....	30%
2ZL, 3ZL.....	Nie ma zastosowania

§14. W granicach planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, nie przewiduje się.

§15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Góra, gmina Orzysz uchwalonego Uchwałą NR XXXIV/552/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 czerwca 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego z dn. 23 sierpnia 2005 r. nr 110 pozycja 1456 odnoszące się do terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Wasilewski