

UCHWAŁA Nr XXIX/231/09
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, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren cz. działki nr 13 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) tereny usług turystycznych
- 2) tereny zieleni
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 10) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 11) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

4. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 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 oznaczone jako obowiązujące;
- 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. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz ilustrują zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

3. Linie rozgraniczające orientacyjne, które wydzielają tereny dróg wewnętrznych nie są obowiązujące; dróg tych można nie wydzielać, jeżeli teren elementarny będzie stanowił jedną działkę lub zostanie podzielony w taki sposób, że poszczególne działki będą obsługiwane z drogi 1KDD lub istniejącej drogi gminnej przylegającej do terenu objętego planem;

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

§ 4. Ileć 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: obrys budynku, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy nie mogą przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 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) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących usług turystycznych.

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 rewaloryzacji.
- 2) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,80 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu 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 rekreacyjno – wypoczynkowych, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 5) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw znacznie obciążających atmosferę t.j. węgla kamiennego, węgla brunatnego i koksu;
- 6) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej niż ustalone niniejszym planem.
- 7) 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:

- 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) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20,00 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$.
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP mogą być dzielone w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z działką zabudowy usługowej;
- 4) w/w ustalenia, dotyczące szerokości frontu oraz kąta położenia granicy działki, nie odnoszą się do działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;

§ 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 działek z dróg wewnętrznych i dróg gminnych;
- c) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
- d) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość jezdni
1KD D,	droga gminna	droga dojazdowa	min. 5,00 m min.szerokość drogi łącznie z terenem wyznaczonym w planie miejscowym na sąsiednim terenie wynosi min. 10,00 m	5,00 m
2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,	droga wewnętrzna	-	min. 10,0 m	4,50 m

- e) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; dla usług hotelarskich należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe ; dla usług innych niż hotelarskie w ilości minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników;
- f) miejsca parkingowe należy realizować o nawierzchni ażurowej z zielenią towarzyszącą; zalecane jest sytuowanie parkingów w kondygnacji podziemnej budynków;

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 i zieleni z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu jako osuwiskowe lub które mogą podlegać procesom osuwiskowym;
- c) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- d) odprowadzanie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- e) odprowadzenie wód deszczowych z dróg i placów o trwałej nawierzchni do kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych; pozostałe wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej.
- f) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnej studni;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszczenie energii elektrycznej liniami nn prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek;
- h) sieć elektroenergetyczna powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych , realizowana jako podziemna;
- i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5 ;
- 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 terenów

symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
1ZP,	Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.
	Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury.

2ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP	Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe
3UT, 4UT, 6UT, 8UT, 10UT, 11UT	Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne z wyłączeniem moteli, kempingów i pól biwakowych. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, sportu

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

1) teren oznaczony symbolem **1ZP**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- b) ścieżki piesze muszą mieć nawierzchnię gruntową bądź żwirową;
- c) ścieżki piesze oraz obiekty małej architektury nie mogą zająć więcej jak 10% powierzchni terenu elementarnego;
- d) minimum 80% powierzchni terenu elementarnego należy zagospodarować zielenią wysoką o charakterze ochronnym złożoną z drzew rodzimych – lipa, klon, jarząb itp.

2) tereny oznaczone symbolami **2ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- b) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja terenowych urządzeń sportowych; powierzchnia terenu zajęta przez te urządzenia nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu elementarnego;
- c) minimum 20% powierzchni terenu elementarnego należy zagospodarować zielenią wysoką.

3) Tereny oznaczone symbolami **3UT, 4UT, 6UT, 8UT**

- a) w części terenów elementarnych 3UT, 4UT 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) usługi handlu i gastronomii łącznie nie mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej lokalizowanych na jednej działce;
- c) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja kubaturowych obiektów sportowych; mogą to być obiekty towarzyszące usługom hotelarskim lub realizowane na wydzielonej działce;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,05;
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m;
- f) maksymalna ilość kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% działki budowlanej;
- i) poziom posadowienia parteru – max. 60,00 cm powyżej poziomu terenu licząc od najwyższej położonego poziomu terenu na obwodzie budynku;
- j) dachy strome dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m; ustalenie to nie dotyczy kubaturowych obiektów sportowych, dla których formy dachu i pokrycia nie ustala się;
- k) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno; w elewacjach obiektów sportowych dopuszcza się stosowanie nowych technologii;

4) tereny oznaczone symbolami **10UT, 11UT**

- a) usługi handlu i gastronomii należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; łącznie nie mogą zajmować więcej jak 20% powierzchni użytkowej budynku;
- b) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja kubaturowych obiektów sportowych; należy je realizować w jednym kompleksie z bryłą budynku o funkcji podstawowej – pod wspólnym dachem lub połączone łącznikiem;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0, 6;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m;
- e) maksymalna ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;
- h) poziom posadowienia parteru – max. 40,00 cm powyżej poziomu terenu licząc od najwyższej położonego poziomu terenu na obwodzie budynku;
- i) dachy strome dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m;
- j) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno;

Rozdział IV Przepisy końcowe

§14. 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
1ZP, 2ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP	5%
3UT, 4UT, 6UT, 8UT, 10UT, 11UT	15%
2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1KDD	15%
	Nie ma zastosowania

§15. 1 W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest droga gminna klasy dojazdowej

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

§16. 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.

§17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Wasilewski