

UCHWAŁA Nr III/11/10
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami) oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Orzyszu uchwala , co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Okartowo w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXXVII/288/09 z dnia 28 października 2009 roku 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) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 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, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) prostych bądź złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 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;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
- 2) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Ti;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 9) ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości - § 9 uchwały
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 11 uchwały;
- 12) ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;
- 13) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały;

2. 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.

§ 4. 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 przepisami odrębnymi.
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego
- 4) granica terenu objętego planem;

2. zasięg terenu o złożonych warunkach gruntowych wrysowano informacyjnie.

3. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 9 uchwały;

ROZDZIAŁ II

Ustalenia planu

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 3) ogrodzenia działek od strony dróg 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.

§ 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, m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg;
- 4) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 6) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - 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.

§ 9. ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości

- 1) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1200 m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m - ustalenie to nie dotyczy działek usytuowanych 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) powiązanie z układem nadrzędnym - drogą krajową nr 16 - poprzez istniejącą drogę gminną;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych oraz drogi gminnej;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - d) ilość miejsc parkingowych na parkingach wydzielonych i w garażach programować wg poniższych wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
 - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;
- 2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:
 - a) odprowadzanie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników szczelnych;
 - c) na terenie miejscowości Okartowo wyznaczona jest rozporządzeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego aglomeracja Orzysz; zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Termin realizacji, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych, upływa z dniem 31 grudnia 2015 r.
 - d) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego;

- f) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- g) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- h) w wypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z projektowanym zagospodarowaniem, należy je przebudować w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 4;
- j) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem 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
1MU	- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna - Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, sieci infrastruktury technicznej - W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w wypadku usytuowaniu budynku w tej części terenu na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. - Na każdej działce zabudowę mieszkaniową i usługową można realizować w maksymalnie dwóch odrębnych bryłach. - Zabudowę lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. - Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej. - Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej. - Maksymalna wysokość budynków - 8,50 m; - Maksymalna ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. - Dachy strome dwu lub wielopłaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego; - W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno;
2Ti	- Przeznaczenie podstawowe: Sieci infrastruktury technicznej. - Teren pod lokalizację stacji transformatorowej i, w miarę potrzeby, innych urządzeń infrastruktury technicznej. - Część terenu elementarnego zbędną dla w/w urządzeń zagospodarować zielenią niską.
3KDW, 4KDW	- Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. - Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna. - Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.

ROZDZIAŁ III

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
1MU	30%
2Ti	nie stosuje się
3KDW, 4KDW	10%

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

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo gmina Orzysz uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXXIV/551/05 z dnia 29 czerwca 2005 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 110, poz. 1455, 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