

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 OBRĘBU OKARTOWO, GMINA ORZYSZ

Uchwalony Uchwałą Nr V/28/15

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 25 lutego 2015 r.

Opublikowany w Dzienniku Urzędowym

Województwa Warmińsko-Mazurskiego

z dnia 8 kwietnia 2015 r. poz. 1338

Główny projektant:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
upr. urb. nr 1088/90

UCHWAŁA NR V/28/15
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 lutego 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm. Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133) oraz Uchwały Nr XXXV/276/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gm. Orzysz Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo gm. Orzysz uchwalonego uchwałą Nr XXIV/551/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 110, poz. 1555 z 2005 r.) o łącznej powierzchni 4,3885 ha, zwaną dalej planem.

2. Granice opracowania planu wyznacza Uchwała Nr XXXV/276/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gm. Orzysz pokazanych na załączniku graficznym nr 1.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren stacji ratownictwa wodnego oznaczony na rysunku planu symbolem UT; poszczególne elementy stacji, zwane dalej strefami funkcjonalnymi, oznaczono symbolami umieszczonymi po symbolu UT;

Wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne:

- UT-t – strefa zabudowy technicznej;
- UT-m - strefa zabudowy mieszkaniowej;
- UT-u - strefa zabudowy usługowej;
- UT-s – strefa zabudowy pensjonatowo-szkoleniowej;
- UT-zn – strefy zieleni;
- UT-Kxj – strefa komunikacji wewnętrznej;

- 2) teren wody powierzchniowej oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 3) teren drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD*;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.65.2015 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1 kwietnia 2015 r.

- 5) zasady 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 13) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 14) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) linie rozgraniczające strefy funkcjonalne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 5) granica terenu objętego planem.

2. Oznaczenia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz granice strefy 100 m od linii brzegowej jeziora podano informacyjnie.

3. Wyznaczone w waloryzacji przyrodniczej stanowiska flory i fauny oraz szpalery drzew oznaczono na rysunku planu informacyjnie.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Orzyszu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć;
- 4) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową 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, zawartych w rozdziale III uchwały;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę

powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnego, - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) wysokości zabudowy podanej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej usytuowany w miejscu jej prowadzenia, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 11) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
2. Ogrodzenia działek od strony dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o wysokości max. 1,50 m; dopuszcza się ogrodzenie z siatki pod warunkiem jednoczesnego jego obsadzenia żywopłotem.
3. Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości.
4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej jak 6,00 m² i wysokości powyżej 5,00m;
 - b) lokalizowania nośników reklamowych na balustradach balkonów i tarasów.
5. Na całym obszarze objętym planem zezwala się na zastosowanie szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 2,00 m², przy czym powierzchnie dwustronne nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne;
 - b) szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną;
 - c) szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.
6. Na całym obszarze objętym planem zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych. Gabarytów nie ustala się.
7. Zasady ochrony i 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 położony jest w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów MPK określa plan ochrony Parku.
2. Teren opracowania położony jest w granicach ostoi Natura 2000. Jest to fragment wieloprzestrzennej ostoi przyrody „Puszcza Piska” kod PLB280008. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące zakazy:
 - a) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami

odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody;

- b) stosowania przetworzonego żużla dla utwardzania lub ulepszania nawierzchni dróg;
- c) utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- d) stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

5. Ustala się następujące nakazy:

- a) objęcie terenu w granicach uchwalonego planu zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) 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;
- c) w maksymalnym stopniu zachować należy istniejące zadrzewienie, w szczególności chronić przed zniszczeniem zdrowy starodrzew oraz szpalery drzew oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się niezbędne cięcia sanitarne i ze względów bezpieczeństwa;
- d) odnawiać zasoby, twory i składniki przyrody żywej i nieożywionej;
- e) dążyć do zachowania naturalnych i seminaturalnych cech krajobrazu poprzez umiejętne wkomponowywanie budynków oraz dążyć do ograniczenia elementów obcych krajobrazowo;
- f) w projekcie budowlanym uwzględnić należy stanowiska flory i fauny oznakowane na rysunku planu, podlegające ochronie a wynikające z dokonanej waloryzacji środowiska przyrodniczego;
- g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, dla całego terenu objętego planem z wyłączeniem strefy technicznej, która nie jest chroniona przed hałasem, należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, stosownie do przepisów odrębnych.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej lub wymagające takiej ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga gminna.

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

- 1. W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2. W części terenu objętego planem występują strome zbocza zagrożone osuwiskami. Zasady zagospodarowania tej części terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale III uchwały.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 2. Parametry działek zabudowy mieszkaniowej:
 - minimalna powierzchnia działki na 1 mieszkanie – 350 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;
- 3. Parametry działek zabudowy usługowej – nie ustala się.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę na okres czasowy z istniejącego własnego ujęcia; docelowo z wodociągu gminnego;

- b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, produkowanych fabrycznie i atestowanych z zapewnieniem ich usuwania stosownie do przepisów odrębnych;
 - d) wody deszczowe z dachów zagospodarować w granicach własnej działki; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;
 - e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt. 4 lit d);
 - f) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało 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) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) w sąsiedztwie istniejącej na skraju terenu objętego planem linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia SN 15kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) zaopatrzenie w gaz podmiotów ubiegających się przyłączenie będzie możliwe w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej;
 - k) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
 - l) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
 - m) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować przede wszystkim w obszarze linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
 - n) dopuszcza się na terenie stacji ratownictwa wodnego, z wyłączeniem stref zieleni, lokalizację niezbędnych urządzeń uzbrojenia technicznego, w tym przepompowni ścieków sanitarnych;
 - o) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązania z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę gminną;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej, drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego (strefy komunikacji wewnętrznej);
 - c) miejsca postojowe przewidzieć na terenie stacji ratownictwa wodnego z wyłączeniem stref zieleni; ilość miejsc postojowych programować wg następujących wskaźników: 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz 2 miejsca postojowe na 10 uczestników szkoleń.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania.

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób tymczasowy.
2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§13. Przeznaczenie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Załącznik nr 1

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1UT	1. Przeznaczenie: stacja ratownictwa wodnego, zwana dalej Stacją. Poszczególne elementy Stacji oraz zabudowę należy lokalizować w wyznaczonych strefach funkcjonalnych wydzielonych linią rozgraniczającą strefy funkcjonalne i oznaczonych symbolami umieszczonymi po symbolu przeznaczenia UT. 2. Ustalenia dla poszczególnych stref funkcjonalnych - 1UT-t – strefa zabudowy technicznej. Strefa przewidziana do lokalizacji takich obiektów jak kapitanat portu, hangary, magazyny do przechowywania sprzętu, warsztaty naprawcze, wieża obserwacyjna, portiernia, i.t.p. Adaptuje się istniejącą zabudowę i obiekty budowlane. Zakres dopuszczalnych zmian zgodnie z § 4 pkt 4 uchwały. - 1UT-m - strefa zabudowy mieszkaniowej. Strefa przewidziana do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na potrzeby personelu Stacji. Forma zabudowy: budynki wolnostojące. - 1UT-u - strefa zabudowy usługowej. Strefa przeznaczona pod zabudowę socjalno – usługową (usługi nieuciążliwe na potrzeby personelu Stacji i uczestników szkoleń takie jak biura, stołówka, pomieszczenia sanitarne, drobny handel) - 1UT-s – strefa zabudowy pensjonatowo-szkoleniowej; Strefa przeznaczona pod obiekty służące celom szkoleniowym i noclegowym dla uczestników szkoleń. Należy chronić stanowiska roślin objętych ochroną, oznaczone na rysunku planu. - 1UT-zn – strefy zieleni; wyznaczono dwie strefy: jedną w części południowo - zachodniej obejmującą niższe partie tarasu nadjeziernego, drugą w części północno - wschodniej, obejmującą strome skarpy. - 1UT-Kxj – strefa komunikacji wewnętrznej pieszej z dopuszczeniem dojazdów do obiektów lokalizowanych w strefie 1UT-s. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy technicznej 1UT- t. a) Wysokość budynków max. 9,00 m ; wysokość ta może być zwiększona jeżeli będzie to wynikało z gabarytów sprzętu tam składowanego. Wysokość wieży obserwacyjnej max. 10,0 m. b) Dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 15° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze tradycyjnej dachówki. Ustalenie to nie dotyczy wieży obserwacyjnej, dla której formy dachu nie ustala się. c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno; dopuszcza się stosowanie stali, szkła i aluminium. d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się. e) Maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych w wyznaczonej strefie – 40% powierzchni wyznaczonej strefy. f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni wyznaczonej strefy. 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy mieszkaniowej 1UT-m a) Wysokość budynków – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; b) Dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35° – 45° pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze tradycyjnej dachówki;

- c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;
- d) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,20;
- e) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy usługowej **1UT-u**

- a) Wysokość budynków – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- b) Dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35° – 45° pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze tradycyjnej dachówki;
- c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno;
- d) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
- e) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki budowlanej.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy pensjonatowo-szkoleniowej **1UT-s**

- a) Wysokość budynków – max. 9,00 m - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.
- b) Dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35° – 45° pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze tradycyjnej dachówki.
- c) W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno.
- d) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,20.
- e) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się.
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % wyznaczonej strefy.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zieleni **1UT-zn**

- a) Wyznaczono dwie strefy: jedną w części południowo - zachodniej obejmującą niższe partie tarasu nadjeziernego, drugą w części wschodniej, obejmującą strome skarpy.
- b) Istniejącą zieleni pozostawić w stanie naturalnym. W szczególności należy chronić stanowiska roślin objętych ochroną, oznaczone na rysunku planu.
- c) Strome skarpy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się.
- d) Ustala się zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w § 11 pkt 1 lit g).

8. Zasady zagospodarowania strefy **UT-Kxj**

- a) Droga pieszo-jezdna poprowadzona śladem istniejącej drogi gruntowej.
- b) Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.
- c) Nawierzchnię wykonać jako przepuszczalną.
- d) Należy bezwzględnie zachować istniejący wzdłuż drogi szpaler drzew.

2WS	1. Przeznaczenie: wody powierzchniowe. 2. Zasady zagospodarowania: istniejący basen portowy do adaptacji.
3KD*	1. Przeznaczenie: droga gminna. 2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym. 3. Należy bezwzględnie zachować istniejący wzdłuż drogi szpaler drzew.
4KDW	1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym poprowadzona śladem istniejącej drogi. 2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających drogę min. 8,0 m, szerokość placu manewrowo-zwrotnego - 20,0 m.

Załącznik nr 2

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1R	1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Teren stanowi rów powojenny z zielenią wysoką; adaptuje się obecny sposób użytkowania terenu. b) Ustala się zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w § 11 pkt 1 lit g).

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 całego obszaru objętego planem w wysokości 20 %.

§ 15. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy są:

- przebudowa i utrzymanie istniejącej drogi gminnej,
- realizacja sieci wodociągowej,
- realizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

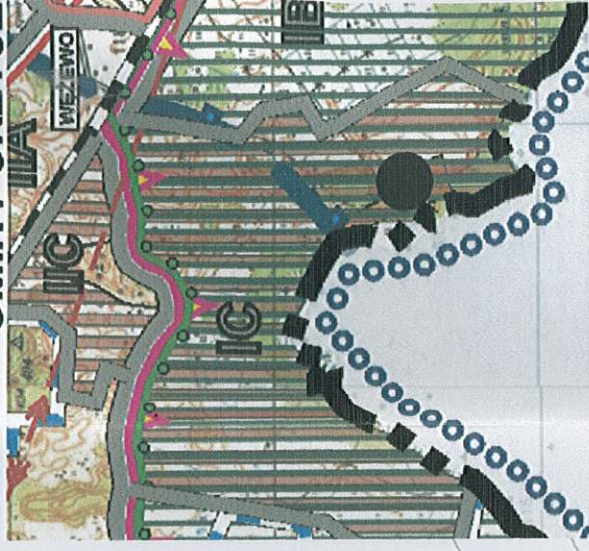
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Adam Myka

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.65.2015 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1 kwietnia 2015 r.

WYRYS ZE STUDIUM GMINY ORZYSZ



- teren objęty zmianą planu
- ▨ obszar osadniczo-turystyczny

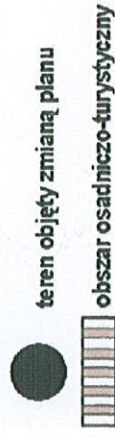
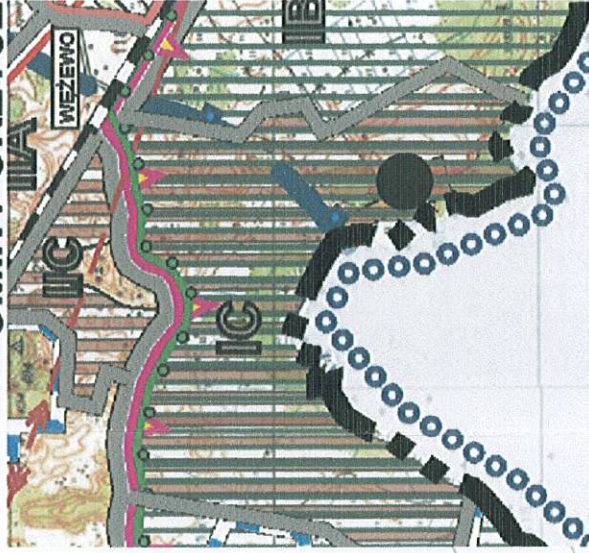


1. Układ współrzędnych 1988
2. Podstawa odniesienia: Koraszew
3. Mapa opracowana z materiału fotograficznego

2114 2141
gm. Orzysz gm. Pisz
obwód Okartowo

Wzrost
X.22.102/102
Wzrost
Wzrost
Wzrost

WYRYS ZE STUDIUM GMINY ORZYSZ



LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica terenu objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- linie rozgraniczające strefy funkcjonalne
- △— nieprzekraczalna linia zabudowy
- ||||| nasadzone szpalery świerkowe
- +— strefa 100m od brzegu jeziora
- +— stanowiska roślin objętych ochroną
- 2 kruszyna pospolita
- 3 kalina koralowa

II. PRZEZNACZENIE TERENU

- UT stacja ratownictwa wodnego
- strefy funkcjonalne stacji ratownictwa wodnego
- UT-t strefa zabudowy technicznej
- UT-m strefa zabudowy mieszkaniowej
- UT-u strefa zabudowy usługowej
- UT-s strefa zabudowy pensjonatowo-szkoleniowej
- UT-zn strefa zieleni
- UT-Kxj strefa komunikacji wewnętrznej
- WS wody powierzchniowe
- KDW droga wewnętrzna
- KD droga gminna

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istn. linia elektroenergetyczna 15kV napowietrzna
- istn. linia elektroenergetyczna kablowa
- istn. stacja transformatorowa
- istn. linia telekomunikacyjna



Załącznik nr 2
do Uchwały

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

10/15

3KD

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

1UT

</

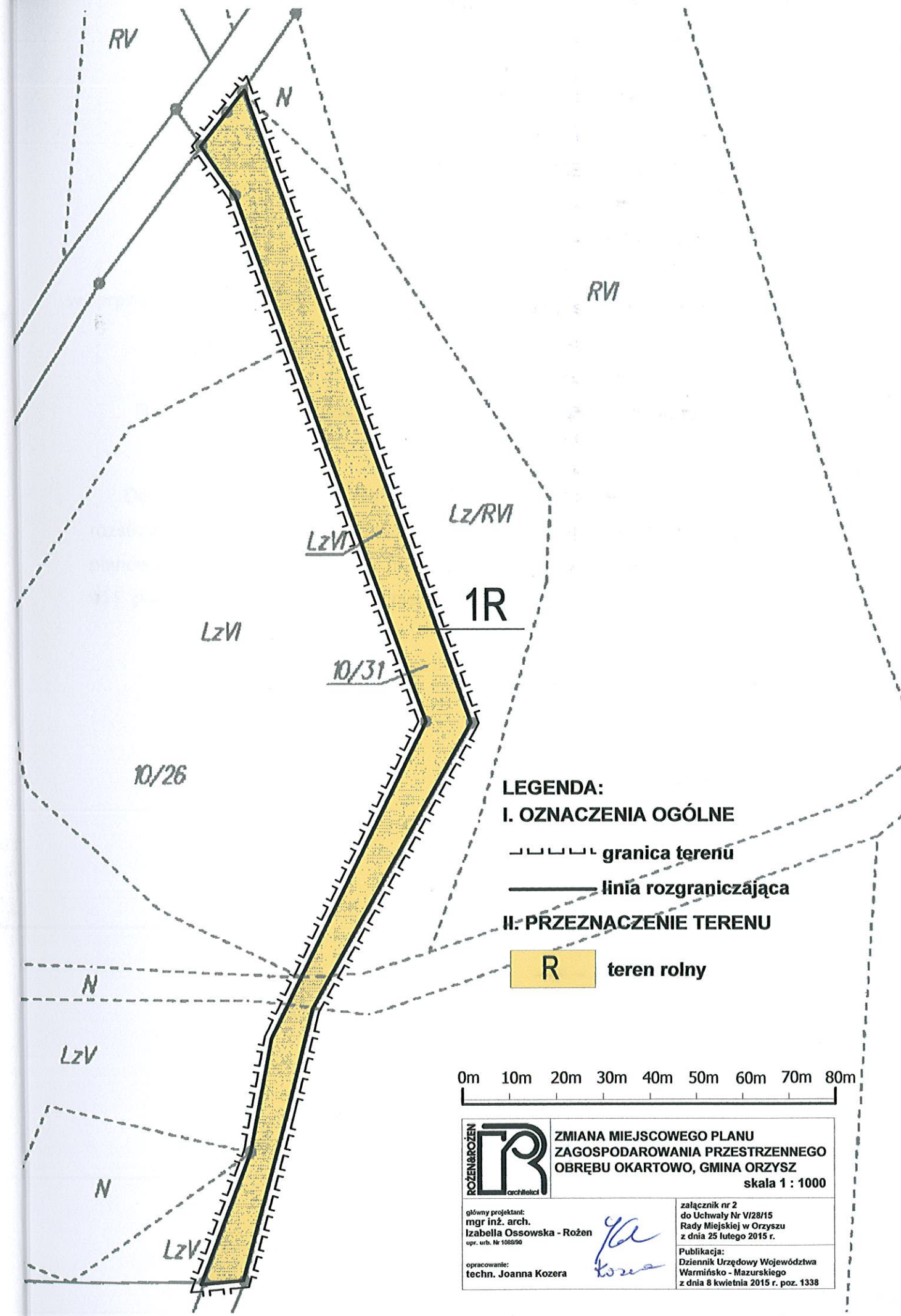
- LEGENDA:**
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granica terenu objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
 - linie rozgraniczające strefy funkcjonalne
 - Δ-Δ- nieprzekraczalna linia zabudowy
 - ||||| nasadzone szpalery świerkowe
 - +--- strefa 100m od brzegu jeziora
 - stankowiska roślin objętych ochroną
 - 2 kruszyna pospolita
 - 3 kalina koralowa
- II. PRZEZNACZENIE TERENU**
- UT stacja ratownictwa wodnego
 - strefy funkcjonalne stacji ratownictwa wodnego
 - UT-ł strefa zabudowy technicznej
 - UT-m strefa zabudowy mieszkaniowej

teren objęty zmianą planu

obszar osadniczo-turystyczny



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ORZYSZ



0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU OKARTOWO, GMINA ORZYSZ skala 1 : 1000	
	główny projektant: mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożen upr. urb. Nr 1058/90	załącznik nr 2 do Uchwały Nr VI/28/15 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 lutego 2015 r.
opracowanie: techn. Joanna Kozera	Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 8 kwietnia 2015 r. poz. 1338	



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 8 kwietnia 2015 r.

Poz. 1339

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2015-04-08 12:56:39

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.65.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 1 kwietnia 2015 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr V/28/15 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gm. Orzysz w części dotyczącej:

- § 2 pkt 3 zawierającego zapis „Teren drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD”,
- § 13 - załącznik nr 1 - w zakresie ustaleń dla terenu 3KD.

UZASADNIENIE:

Wskazaną na wstępie uchwałą, doręczoną organowi nadzoru w dniu 4 marca 2015 r., Rada Miejska w Orzyszu - powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), a także na uchwałę Nr XXXV/276/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gm. Orzysz - uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gm. Orzysz.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała zawiera zapisy, które w istotny sposób naruszają obowiązujący porządek prawny.

Wskazać należy, iż granice obszaru objętego planem wprowadzonym badaną uchwałą są niezgodne z granicami wskazanymi w uprzedniej uchwale nr XXXV/276/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz. W szczególności w aktualnie analizowanej uchwale wskazuje się teren obejmujący działki: 10/17, 10/25, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31 i 10/32, co ma swoje odzwierciedlenie w załączniku graficznym do uchwały. Jednakże teren objęty planem oznaczony symbolem 3KD - część działki 70/2 stanowiącej drogę gminną, zlokalizowany jest całkowicie poza granicami opracowania określonymi w uchwale intencyjnej oraz załączniku graficznym do tejże uchwały.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu określa rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu (intencyjnej).

Wobec powyższego zmiana granic określonych w ww. uchwale - w tym przypadku rozszerzenie granic - przez organ sporządzający plan (burmistrz), stanowi naruszenie właściwości organów, bowiem organem posiadającym wyłączną kompetencję do zmiany granic sporządzenia planu, jest rada gminy, która może to uczynić poprzez podjęcie stosownej uchwały. Tym samym sporządzenie i uchwalenie planu w granicach szerszych niż ustalone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu stanowi naruszenie trybu sporządzenia planu.

Opisane uchybienia przesądzą o konieczności wyeliminowania z obrotu prawnego wymienionych w sentencji zapisów przedmiotowej uchwały.

W tym stanie rzeczy rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Grażyna Kluge
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski