

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia

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), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm.) 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 XXXIV/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 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących załącznik nr 3 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;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;

Z upoważnienia

apl. radc. Karol Marcinkiewicz

- 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 linię 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

- 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 informacyjny - 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 ład 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 powierzchni dwustronnych 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 ład 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 dotychczasowy.
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	<p>1. Przeznaczenie: stacja ratownictwa wodnego, zwana dalej Stacją.</p> <p>Poszczególne elementy Stacji oraz zabudowę należy lokalizować w wyznaczonych strefach funkcjonalnych wydzielonych linią rozgraniczającą strefy funkcjonalne i oznaczonych symbolami umieszczonymi po symbolu przeznaczenia UT.</p> <p>2. Ustalenia dla poszczególnych stref funkcjonalnych</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy technicznej 1UT- t.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu strefy zabudowy mieszkaniowej 1UT-m</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 nadjeziornego, drugą w części wschodniej, obejmującą strome skarpy.
- b) Istniejącą zielenią 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 III 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.

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

Z upoważnienia

apl. radc. Karol Marcinkiewicz

UZASADNIENIE

W dniu 13.10.2006 roku oraz kolejnym pismem z 31.08.2006 roku Mazurska Służba Ratownicza z siedzibą w Okartowie złożyła do Burmistrza Orzysza wniosek o opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/551/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29.06.2005 roku, na obszarze 4.3885 ha w celu realizacji projektu budowy ośrodka sportów wodnych z przeznaczeniem do organizacji i prowadzenia wypoczynku dla szerokiej rzeszy młodzieży ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych. Wnioskujący wskazali, iż projekt ośrodka ujęty jest w wojewódzkich planach realizacyjnych Polskiej Izby Turystycznej.

Uchwałą Nr XXXV/276/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku Radni Rady Miejskiej w Orzyszu przystąpili do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz zgodnie z załączonym do uchwały załącznikiem graficznym.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze „IC – osadniczo turystycznym”, wskazanym jako obszary koncentracji urządzeń i obiektów turystyczno – wypoczynkowych. Projektowane zmiany są zgodne z polityką przestrzenną tego terenu.

Teren stacji ratownictwa wodnego oznaczono na rysunku planu symbolem UT, a poszczególne elementy stacji, zwane dalej strefami funkcjonalnymi, oznaczono symbolami umieszczonymi po symbolu UT, tj.: 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 oraz teren wody powierzchniowej oznaczony symbolem WS, teren drogi gminnej, oznaczony symbolem KD i teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

Projekt planu ustala, iż 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, przy czym dopuszczono zaopatrzenie w wodę na okres czasowy z istniejącego własnego ujęcia oraz 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.

Projekt planu ustala stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 20 %.

NACZELNIK WYDZIAŁU

Sporządziła: ...mgr inż. *Danuta Kowalewska*

Z upoważnienia

apl. radc. *Karol Marcinkiewicz*

WYRYS ZE STUDIUM GMINY ORZYSZ

LEGENDA:

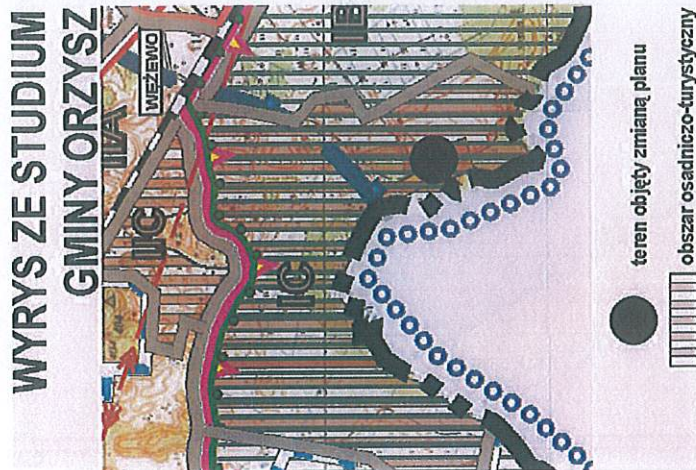
I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica terenu objętego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- linie rozgraniczające strefy funkcjonalne
- ^ ^ nieprzekraczalna linia
- nasadzone szpalery św.
- strefa 100m od brzegu
- stanowiska roślin objętych ochroną
- 2 kruszyna pospolita
- 3 kalina korallowa

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 pensjonatów
- UT-zh strefa zieleni
- UT-k strefa komunikacji



zajęcie nr 2 do uchwały

1UT

3KD

1UT-t

2

4KDW

70/3

LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

----- granica terenu

—— linia rozgraniczająca

II. PRZEZNACZENIE TERENU

RV

teren rolny

R

