

UCHWAŁA Nr XXIX/230/09

Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 25 lutego 2009r.

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, z późn. zm.) 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 z późn. zm.)

Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 10/3 w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XVIII/670/06 z dnia 25 października 2006 r, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XIII/82/07 z dnia 31 października 2007 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 12) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

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

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii.
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) wysokości budynku - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu stosownego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
- 2) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

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

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- drogą układu zewnętrznego dla projektowanej zabudowy jest droga gminna;
- obsługa komunikacyjna działki z drogi wewnętrznej
- przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
- miejsca parkingowe w ilości 2 stanowisk/ 1 dom należy zapewnić na terenie własnej działki;
- miejsca parkingowe należy realizować o nawierzchni ażurowej przerośniętej trawą.

2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

- ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- odprowadzanie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej.
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnej studni i szczelnego zbiornika na ścieki, które muszą być zlikwidowane po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną do projektowanego budynku przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniu działki;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 4 uchwały ;
- uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

symbol terenu elementarnego	ustalenia
1ML	<ol style="list-style-type: none"> Przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej. Na przeważającej części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. W części terenu elementarnego występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz teren, który może zostać objęty procesami osuwiskowymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Tę część terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody. W tej części terenu obowiązuje

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

Rozdział IV Przepisy końcowe

§13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1ML, 4KDW.....	30%
2ZL, 3ZL.....	Nie ma zastosowania

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

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

§16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Wiesław Wasilewski

WYRYSZ STUDIUM
MIASTA I GMINY ORZYSZ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIX/230/09
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 lutego 2009r.

LEGENDA:

granica opracowania

linia rozgraniczająca

nieprzekraczalna linia zabudowy

granicę terenów, które mogą zostać
objęte procesami osuwiskowymi

teren zagrożony osuwaniem się
mas ziemnych

teren o złożonych warunkach gruntowych

zabudowa rekreacji indywidualnej

teren lasu

teren dróg wewnętrznych

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

<p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GÓRA, GMINA ORZYSZ skala 1:1000</p>	
<p>główny projektant: mgr inż. arch. Zdzisław Ostrowski - Rożen</p>	<p>zespół nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 lutego 2009r.</p>
<p>opracowanie: techn. Joanna Kozłowska</p>	<p>Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa świętokrzyskiego Nr z dnia 13.08.2009r.</p>

[Signature]

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIX/230/09
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 lutego 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz (działka nr 10/3).

**Stwierdzenie zgodności ustaleń
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
geodezyjnym Góra, gmina Orzysz ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz.**

W związku z 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 ze zm.) stwierdza się, że rozwiązania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Wiesław Wasilewski

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIX/230/09
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 lutego 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz (działka nr 10/3).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Wiesław Wasilewski

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIX/230/09
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 25 lutego 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz (działka nr 10/3).

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Wiesław Wasilewski