

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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Orzysza położonego w rejonie ulicy Giżyckiej i Juliusza Słowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) - Rada Miejska w Orzyszu stanowi co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz uchwalonym uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 września 1999 r. w tym ze zmianą dokonaną uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 grudnia 2010r., uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Orzysza uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 października 2005 r. dla terenu położonego w rejonie ulic: Giżyckiej i Juliusza Słowackiego.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXIII/262/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie miasta Orzysza położonego w rejonie ulicy Giżyckiej i Juliusza Słowackiego.

Rozdział 1
Zasady obowiązywania planu.

§ 2. Plan niniejszy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania - stanowiących Załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) zmiana dotychczasowych ustaleń planu w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem MW określającym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na:

- MN.U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- U – teren zabudowy obiektami o funkcji usługowej nieuciążliwej dla środowiska z zachowaniem wyznaczonego już geodezyjnie układu drogowego (ozn. jako KDW) oraz dokonanego wcześniej podziału gruntów z wyjątkiem działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: od 513/11 do 513/15, które podlegają scaleniu i ponownemu podziałowi.

2) zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) ustalenie standardów ochrony środowiska adekwatnie do określonych w planie funkcji i położenia terenów.

§ 4. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania do planu:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne;
- 2) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 3) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu i w jego legendzie są obligatoryjnymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób przeznaczenia terenów (funkcje terenów):
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania z dopuszczalnością nieznacznej korekty na etapie realizacji planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg oraz linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

2. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu a położone poza granicami terenu objętego planem pełnią funkcję informacyjną.

3. Uwarunkowania realizacyjne.

1) na wyznaczonych działkach w kwartałach 1 MN.U i 3 MN.U wynikających z istniejącego i projektowanego podziału gruntów dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub połączonego z obiektem usługowym, ewentualnie także budynku gospodarczego lub garażu, o ile spełnione zostaną wymogi określone w warunkach technicznych Prawa Budowlanego.

2) wysokość projektowanych budynków mieszkalnych ustala się na 2 kondygnacje nadziemne z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie, licząc od poziomu terenu od strony frontowej działki;

3) wysokość budynków usługowych oraz gospodarczych lub garaży ustala się na 1 kondygnację;

4) poziom parteru budynków mieszkalnych nie może przekraczać od strony frontowej około 0,80 m ponad poziom terenu przy wejściu do budynku od strony ulicy;

5) teren przyziemia budynków usługowych lub gospodarczych (garaży) nie może być wyższy niż 0,30 m ponad poziomem przylegającego terenu w najwyższym miejscu;

6) zaleca się aby w konstrukcji, architekturze i jego detalu stosować tradycje budownictwa w regionie mazurskim.

4. Ilekcioć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar gruntu ze wszystkimi elementami na nim istniejącymi lub projektowanymi;
- 3) sposobie użytkowania terenów – należy przez to rozumieć zdefiniowanie w szczegółowych ustaleniach funkcje jakie spełnia lub będzie spełniać w jego zagospodarowaniu;
- 4) kwartale funkcjonalnym – należy przez to rozumieć ograniczony liniami rozgraniczającymi teren oznaczony numerycznie w tekście i na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granice usytuowania ściany frontowej budynku, z wyłączeniem otwartych nie pokrytych dachem tarasów zewnętrznych, balkonów, wykuszy nie wysuniętych więcej jak 1,0 m poza lico ściany frontowej oraz schodów zewnętrznych przed wejściem do budynku;
- 6) ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji nadziemnych oraz użytkowego poddasza;
- 7) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć istniejące zadrzewienie i zakrzaczenie nie wyszczególnione w ewidencji gruntów jako teren leśny;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytej roślinnością oraz urządzeniami wodnymi lub pokrytej wodami powierzchniowymi, które pozostają niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowią nawierzchni dróg lub parkingów;
- 9) standardach – należy przez to rozumieć zbiory i zakresy wymagań dotyczących opracowań i dokumentów planistycznych oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących planowania przestrzennego;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego przylegającego do drogi, z której odbywa się główny dostęp do działki.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 6. Zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
1	2
1 MN.U	Teren zabudowy mieszkaniowej z dodatkową funkcją usługową na działkach o numerach ewidencyjnych: 26/7 i 26/8. Wysokość budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne z ewentualnym poddaszem użytkowym łącznie. Budynek usługowy o wysokości 1 kondygnacji w formie wolnostojącej lub zblokowanej z budynkiem mieszkalnym o wielkości spełniającej wymogi wynikające z warunków technicznych Prawa Budowlanego w zakresie odległości i usytuowania budynków. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorach pochodnych od czerwienia lub brązu. Budynek mieszkalny należy usytuować przy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej jako 7 KDW. Jest to warunek bezwzględny określony przez Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie, która uwzględniając fakt sprzedaży przez Urząd Miasta wyżej wymienionych działek z przeznaczeniem pod zabudowę o wyżej ustalonej funkcji – odstąpiła w drodze nadzwyczajnego wyjątku od wymaganej 50-metrowej odległości usytuowania budynku mieszkalnego w stosunku do krawędzi jezdni drogi krajowej nr 63 przebiegającej w ciągu ulicy Giżyckiej. Nieprzekraczalnie linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Słowackiego, a 5,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 5 KDW. Wzdłuż granicy działki od strony drogi krajowej należy nasadzić drzewa i krzewy spełniające rolę izolacyjną przed hałasem i emisją spalin samochodowych.
2 U	Teren przeznaczony do zagospodarowania na cele usługowe o charakterze nieuciążliwym dla środowiska. Usytuowanie zabudowy w stosunku do istniejącej krawędzi jezdni w ulicy Giżyckiej minimum 10,0 m, tj. w linii istniejącej zabudowy na działce nr 3/4 położonej poza obszarem objętym niniejszym planem, a 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 7 KDW. Wzdłuż granicy działki od strony drogi krajowej należy nasadzić drzewa i krzewy spełniające rolę izolacyjną przed hałasem i emisją spalin samochodowych. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne wg ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały.
3 MN.U	Tereny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dodatkową funkcją usługową w postaci obiektów wolnostojących lub zblokowanych z budynkami mieszkalnymi. Dopuszcza się budowę ewentualnego budynku gospodarczego lub garażu, o ile spełnione zostaną wymogi określone w warunkach technicznych Prawa Budowlanego. Wysokość zabudowy, rodzaj dachów, ich nachylenia i pokrycia identyczne jak ustalone dla pozycji 1 MN.U. Nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Słowackiego a minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 7 KDW.
4 MN.U	Teren do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. Ustalenia identyczne jak dla kwartału 3 MN.U. Adaptuje się istniejącą zabudowę na działce nr 513/19.
5 MN.U	Teren do zagospodarowania na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego z uzupełniającą funkcją usługową w postaci wolnostojących wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego usług o charakterze nieuciążliwym dla środowiska. Niekorzystne dla zabudowy ukształtowanie terenu działek o znacznym spadku w kierunku wschodnim wymaga przy projektowaniu budynków przeprowadzenia dokładnych badań geotechnicznych podłoża i stosownych zabezpieczeń konstrukcyjnych. Wszystkie wydzielone wcześniej działki w tym kwartale funkcjonalnym wymagają scalenia i ponownego podziału dla poprawy walorów użytkowych w ich sposobie użytkowania. Przy niezbędnej niwelacji terenu powstała skarpa ziemna w głębi działki należy obsadzić gatunkami drzew i krzewów o rozwiniętym systemie korzeniowym zabezpieczających teren przed osuwaniem się ziemi.
6 KDW 7 KDW	Tereny wyznaczonych już geodezyjnie wewnętrznych dróg dojazdowych. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. W obszarze dróg wykonać jezdnię szerokości minimum 5,0 m i obustronne chodniki piesze. Na zakończeniu dróg placzki nawrotowe o wymiarach w liniach rozgraniczających 20,0 m x 20,0 m.
8 EE	Istniejąca napowietrzna linia elektryczna niskiego napięcia do adaptacji lub ewentualnej przebudowy.

Rozdział 4 Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 7. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem bezpośrednio z ulicy Juliusza Słowackiego oraz z wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych jako 6 KDW i 7 KDW spełniających kryteria dla dróg publicznych.

2. Miejsca parkingowe (postojowe) dla pojazdów samochodowych w ilości co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny oraz stanowiska postojowe dla obiektów usługowych każdy z właścicieli nieruchomości przyległych do tych dróg zabezpieczy we własnym zakresie w obszarze własnej działki w zależności od potrzeb.

Rozdział 5 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę dla celów spożywczych z istniejącego wodociągu komunalnego.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do planowanego kolektora sanitarnego w ulicy Juliusza Słowackiego do końca roku 2015 zgodnie z zasadami ustalonymi dla Aglomeracji Miasta Orzysza. Na okres przejściowy dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, ekologicznych zbiornikach z okresowym ich opróżnianiem i wywozem nieczystości do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Mikoszach.

3. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej dla terenu objętego planem podłączenie do niej wszystkich nieruchomości będzie obligatoryjne.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach, które określi dla poszczególnych odbiorców Rejon Energetyczny w Giżycku. Zasilanie projektowanego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej wyłącznie kablami doziemnymi.

5. Ewentualna sieć telefonii stacjonarnej winna być budowana jako kablowa w przestrzeni dróg – we wspólnym kanale z kablami elektrycznymi. Realizacja sieci telekomunikacyjnej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A. lub inny operator o ile taki zaistnieje.

6. Wszystkie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego należy budować przede wszystkim w przestrzeni dróg. Dopuszcza się prowadzenie sieci przez tereny działek budowlanych o ile zaistnieje taka konieczność.

7. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, w tym ewentualnej stacji transformatorowej oraz przepompowni ścieków sanitarnych bez konieczności dokonywania zmiany niniejszego planu.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

- § 9. 1.** Tereny objęte planem nie są położone w obszarze chronionego krajobrazu ani na terenie zawierającym prawnie chronione elementy środowiska.
2. W obszarze objętym planem należy kontynuować zasadę wykluczającą realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony środowiska.
3. W obszarze objętym planem mogą być realizowane obiekty usługowe nieuciążliwe dla środowiska, nie powodujące zanieczyszczenia gleby i powietrza atmosferycznego oraz nie przekraczające dopuszczalnych norm hałasu.
4. W zakresie ochrony użytkowników terenów przed nadmiernym hałasem do terenu objętego planem stosować należy normy jak dla mieszkalnictwa ustalone w odrębnych przepisach.
5. Tymczasowość odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników nie może trwać dłużej niż określono to w ustaleniach dla obszaru Aglomeracji Orzysza tj. do końca 2015 roku.
6. W obszarze objętym planem zakazuje się:
- 1) stosowania przetworzonego żużla do ulepszania nawierzchni dróg;
 - 2) składowania odpadów na poszczególnych działkach w miejscach na ten cel nieprzystosowanych.
7. Nakazuje się:
- 1) objęcie terenu objętego planem zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;
 - 2) do ogrzewania budynków stosowanie paliw i systemów ekologicznych nie powodujących zanieczyszczenia atmosfery.
8. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo na tereny nie utwardzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
9. W pasie terenu objętego planem przylegającym do drogi krajowej Nr 63 przebiegającej w ciągu ulicy Giżyckiej na działkach w kwartałach oznaczonych jako 1 MN.U oraz 2 U należy zastosować ekran z zieleni wysokiej i niskiej chroniący przed uciążliwością tej drogi.
10. W obszarze objętym planem nie występują użytki rolne i leśne wymagające uzyskania decyzji o przeznaczeniu na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Tereny objęte planem do czasu ich zagospodarowania według zasad ustalonych w planie pozostają w stanie istniejącym.

12. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej. W przypadku jednak natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska mogące świadczyć o ich kulturowym charakterze – należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

- § 10. 1.** Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.
2. Przestrzegać należy ściśle zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przyjętych wyżej w ustaleniach planu w tym w § 5 ust. 3 oraz w § 6.
3. Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów, wzbogacające ich wyraz architektoniczny.
4. Zakazuje się:
- 1) wykonywania na budynkach dachów płaskich;
 - 2) wykonywania wysokich parterów w budynkach mieszkalnych ponad wysokość ustaloną w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały.
5. W celu wzbogacenia krajobrazu zaleca się:

1) obustronne zadrzewienie projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych jako 6 KDW i 7 KDW drzewami niskopięnnymi i o niezbyt dużych koronach (np. jarzębina);

2) na każdej działce budowlanej nasadzić po kilka drzew o różnych wysokościach i urozmaiconych koronach drzew.

6. W celu uniknięcia chaosu w posadowieniu projektowanych budynków i ogrodzeń lokalizacja tych obiektów może mieć miejsce dopiero po wybudowaniu dróg dojazdowych w oparciu o projekty techniczne, w których ustalone zostaną jednoznacznie rzędne terenu jezdni i chodników pieszych.

7. W obszarze objętym planem nie występują tereny zalewowe, osuwiskowe oraz tereny górnicze.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ze względu na dokonany wcześniej podział gruntów na działki budowlane akceptuje się dla nich minimalne wielkości:

1) dla działek o funkcji mieszkaniowo-usługowej – 1200m²;

2) dla działek wyłącznie usługowych – 1300m².

2. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy jako stosunek sumy powierzchni zabudowanych na działce do jej ogólnej powierzchni:

1) dla działek mieszkalno-usługowych w kwartale 1 MN.U – do 40%;

2) dla działek mieszkalno-usługowych w kwartale 3 MN.U, których dotychczasowy podział nie ulega zmianie – do 45%;

3) dla działek mieszkalno-usługowych w kwartale 4 MN.U położonych po wschodniej stronie projektowanej drogi oznaczonej jako 6 KDW oraz przy ulicy Juliusza Słowackiego – do 30%;

4) dla działek mieszkalno-usługowych w kwartale oznaczonym jako 5 MN.U – do 20%.

3. Szerokość elewacji frontowej w budynkach mieszkalnych ustala się na maksimum 18,0 m w zależności od szerokości działki, tak, aby nie naruszone zostały warunki techniczne Prawa Budowlanego w zakresie odległości i usytuowania budynków.

4. Wysokość budynków mieszkalnych:

1) od poziomu terenu do okapu do 4,0 m;

2) całkowita wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. do 9,80 m od strony ulicy.

5. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni biologicznie czynnych:

1) dla działek mieszkaniowo-usługowych na trwale już wcześniej podzielonych – minimum 30%;

2) dla działek mieszkalno-usługowych nowo wydzielonych położonych po wschodniej stronie drogi oznaczonej jako 6 KDW – minimum 70%;

3) dla działek wyłącznie usługowych w kwartale oznaczonym jako 2 U – minimum 20%.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. W obszarze objętym planem wystąpią scalenia i nowy podział gruntów obejmujące teren położony po wschodniej stronie drogi dojazdowej oznaczonej jako 6 KDW w obszarze działek o dotychczasowych numerach ewidencyjnych od 513/11 do 513/15. Intencją tego działania będzie bardziej racjonalne wykorzystanie terenów stanowiących własność komunalną miasta.

2. Akceptuje się dokonany wcześniej podział gruntów z wyłączeniem działek wyszczególnionych wyżej w ust. 1.

Rozdział 10

Pozostałe ustalenia

§ 13. W obszarze objętym planem ustala się tereny publiczne, którymi będą projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone jako 6 KDW i 7 KDW, o szerokości w liniach rozgraniczających po 10,0m – stanowiące mienie komunalne.

§ 14. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku zbycia nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 15. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Orzysza uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 października 2005 r.

§ 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


Wiesław Wasilewski