

**UCHWAŁA NR IV/23/11
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 26 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w mieście Orzysz zawarty pomiędzy ulicami Elcką i Kanałową, rzeką Orzysza i terenem ogrodów działkowych, w granicach zgodnych z uchwałą Nr XXXVII/287/09 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 października 2009 r. zmienionej Uchwałą Nr XLIII/318/10 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW+U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U + MN;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;

- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 10 uchwały;
- 15) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;
- 16) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady i warunki podziału nieruchomości, § 12 uchwały;
- 17) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały;
- 18) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 14 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. 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;
- 5) granica obszaru E - obszaru ochrony ekspozycji wartości kulturowo-zabytkowych.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 12 uchwały.

3. Oznaczenia liniowe istniejących urządzeń sieciowych, strefę oddziaływania linii elektroenergetycznych, zasięg terenów o skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

§ 4. Ileż 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej, wysokości budynku, poziomie terenu - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;

- 7) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni działki;
- 10) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. Elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest ekspozycja zespołu zabudowy o wartościach kulturowo-zabytkowych, zlokalizowanego w sąsiedztwie terenu objętego planem w kierunku północno – zachodnim. Otwarcie widokowe oznaczono na rysunku planu liniami widokowymi.

2. Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całym przebiegu oraz prefabrykowanych żelbetowych.

3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1. Teren opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

2. Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol na rysunku planu MN) oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol na rysunku planu MW+U) jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- c) teren usług, oznaczony symbolem 1U nie jest chroniony przed hałasem.

3. Obowiązuje zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów.

4. Obowiązuje zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

5. Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące, wartościowe zadrzewienia.

6. Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz obiekty figurujące w ewidencji zabytków.

2. Cały teren objęty planem położony jest w obszarze E – jest to obszar ochrony ekspozycji wartości kulturowo-zabytkowych ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz. Na rysunku planu oznaczono linie widokowe wskazujące otwarcie ekspozycji na zespół zabudowy o wartościach kulturowo-zabytkowych objęty ochroną częściową.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na terenie objętym planem przestrzeń publiczną nie występują.

§ 9. 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, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą krajową nr 16 (ulica Elcka): - do czasu przebudowy drogi krajowej nr 16 łącznie z budową obejścia miasta Orzysz, obsługa komunikacyjna terenu objętego planem nie może odbywać się z tej drogi, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1U, dla którego wydano pozwolenie na budowę zjazdu z drogi krajowej zlokalizowanego na sąsiedniej działce;
- b) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Kanałowej oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
- c) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
8KDW	droga wewnętrzna	-	12,00 m
9KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m

d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;

e) ilość miejsc parkingowych na parkingach wydzielonych i w garażach programować wg poniższych wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
- dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- c) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust.3 lub z miejskiej ciepłowni;
- d) ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej do kanału Orzysz po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;
- e) wody deszczowe zagospodarować na terenie działki własnej;
- f) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych;
- g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zieleni oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- h) 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;
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach obowiązujących w koncernie energetycznym będącym dysponentem sieci;
- j) linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne nn należy realizować jako podziemne;

- k) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- l) prace budowlano – montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- n) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami;
- o) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania – do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, zgodnie z ewidencją gruntów.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości:

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1U	<ol style="list-style-type: none"> Przeznaczenie podstawowe: usługi handlu o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m². Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej (ulicy Elckiej); w miarę potrzeby należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach; istniejące budynki gospodarcze przeznacza się do rozbiórki; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5; maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; poziom rzędnej parteru budynku maksymalnie 60 cm nad poziom terenu; wysokość budynków: - dla budynków usługowych wymagane conajmniej dwie kondygnacje nadziemne z dachem o kącie nachylenia 30° ÷ 45°; dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie dwie kondygnacje z dachem o kącie nachylenia analogicznym jak budynków usługowych; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni; minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno; przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust. 2 lit. 1.m uchwały; w części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi; Zasady podziału nieruchomości: <ol style="list-style-type: none"> minimalna powierzchnia działki budowlanej 2 000 m²; minimalna szerokość frontu działki – 20 m.
2ZN	<ol style="list-style-type: none"> Przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona Zasady zagospodarowania terenu:

	<p>a) obowiązuje zakaz zabudowy w tym rolniczej;</p> <p>b) olsy porastające tereny przy rzece pozostawić w stanie naturalnym;</p> <p>c) należy zachować istniejący drzewostan; dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne lub ze względów bezpieczeństwa;</p> <p>d) teren pod liniami elektroenergetycznymi zagospodarować zielenią niską;</p>
3KS	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: parking samochodowy.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu: należy zachować istniejący szpaler drzew; dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne lub ze względów bezpieczeństwa.</p>
4ZP	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren zagospodarować zielenią niską z zachowaniem istniejącego szpalceru drzew; dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne lub ze względów bezpieczeństwa;</p> <p>b) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p>
5MW+U	<p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.</p> <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne;</p> <p>b) zabudowa garażowa o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków;</p> <p>c) wprowadza się zakaz wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i usługowych;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,2;</p> <p>e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – trzy kondygnacje nadziemne trzecia w poddaszu użytkowym, nie wyżej jak 12 m;</p> <p>f) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>g) dachy strome dwu lub wielopółciowe; kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe);</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno;</p> <p>j) na przeważającej części terenu elementarnej występują proste warunki gruntowe, tylko na południowo-zachodnim skraju terenu warunki gruntowe określa się jako złożone, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) warunkiem wydzielania działek budowlanych jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapewnienie możliwości wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków; - zapewnienie możliwości wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie; - zapewnienie możliwości wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów oraz placów zabaw dla dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; <p>b) powyższe warunki nie obowiązują jeżeli celem wydzielania działki jest włączenie jej do terenu istniejącej na sąsiednim terenie zabudowy wielorodzinnej na polepszenie warunków;</p> <p>c) parametrów działek budowlanych nie ustala się.</p>
6U+MN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na poszczególnych działkach budowlanych może być realizowana w formie jednego budynku jednorodzinnego lub mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy;</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;</p> <p>d) wysokość budynku mieszkalnego – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielopółciowe; kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe);</p>

	<p>e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;</p> <p>f) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna; dachy strome o kącie nachylenia połaci min. 25°;</p> <p>g) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust. 2 lit. l, m uchwały;</p> <p>h) na terenie elementarnym występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 500 m²; - minimalna szerokość frontu działki – 20 m.
7MN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce budowlanej mogą być zlokalizowane maksymalnie dwa budynki - jeden budynek mieszkalny i ewentualnie jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy;</p> <p>b) realizacja wolnostojącego budynku o funkcjach garażowych lub gospodarczych lub łączącego obie wymienione funkcje nie wyklucza wbudowania tych funkcji również w budynek mieszkalny;</p> <p>c) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych; usługi należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;</p> <p>d) funkcje usługowe nie mogą stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, a usługi turystyczne 65%;</p> <p>e) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach; w takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej;</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci 30° ÷ 45°; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe);</p> <p>i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m;</p> <p>j) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna; dachy strome o kącie nachylenia połaci min. 25°;</p> <p>k) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno;</p> <p>l) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust. 2 lit. l, m uchwały;</p> <p>m) na terenie elementarnym występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²;</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.</p>
8KDW, 9KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Klasyfikacja i parametry wg § 10 ust. 1 lit. c.</p>

Rozdział 4. 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
1U, 5MW+U, 6U+MN, 7MN,	15 %
2ZN, 3KS, 4ZP, 8KDW, 9KDW	nie stosuje się

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

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXXVII/574/05 z dnia 26 października 2005r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 190, z dnia 08 listopada 2005 r., poz. 2046, 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady


Wiesław Wasilewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/23/11
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 26 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.pdf

plan zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/23/11
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 26 stycznia 2011 r.

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



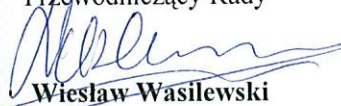
Wiesław Wasilewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/23/11
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 26 stycznia 2011 r.

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 zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady



Wiesław Wasilewski