

**UCHWAŁA NR XXVIII/199/12
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 5 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, przy ul. Polnej

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146) oraz art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz.901), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz” uchwalonego uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 grudnia 2010 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach działki nr 142 przy ul. Polnej w Orzyszu, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu określa uchwała Nr XI/83/11 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, dotyczącego działki nr 142, położonej przy ul. Polnej.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały stanowiące Tekst Planu oraz zawarte w części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, obejmująca Rysunek Planu w skali 1:1 000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz przy ul. Polnej”, stanowiące załącznik nr 2.
- 3) rozstrzygnięcie, określające sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, obejmują:

- 1) przepisy ogólne, zawarte w Rozdziale I;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziale II;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, zawarte w Rozdziale III;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale IV;

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. Podstawowym celem planu jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla wprowadzenia zabudowy usługowej celu publicznego.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, symbole tych terenów,
- § 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub inne obiekty i urządzenia, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych).
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

Rozdział 2.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 7. Teren objęty planem, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania, zgodnie z planem, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia szczegółowe, zawarte w §24 rozdziału III tekstu planu,
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 2m²,
- 3) zachowanie obszarów biologicznie czynnych tj. zadrzewień, wprowadzanie w części zimozielonych drzew i krzew, zwłaszcza usytuowanych wzdłuż południowej granicy terenu, przeznaczonego pod usługi publiczne.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się :

- 1) Zasięg uciążliwości dla środowiska, prowadzonej działalności usługowej, winien ograniczać się do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W obrębie zabudowy mieszkaniowej mogą funkcjonować wyłącznie usługi nieuciążliwe, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, niepowodujące przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz niepogarszające warunków zamieszkania,
- 2) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób określony w §19 tekstu planu,
- 3) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków z całego terenu do kanalizacji sanitarnej. Miasto Orzysz położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Orzysz – Uchwała Nr XXIX/557/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Orzysz wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 4 z dnia 11 stycznia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Orzysz (Dz.Urz. Woj. Warm. Maz. Z 2009r. Nr 72, poz. 1193). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej w/w aglomeracji.

- 4) Dla terenu objętego planem, ustala się, że teren nie jest chroniony przed hałasem, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.
- 5) Odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, a następnie wywozić na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa. Odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy odpowiednio gromadzić i przechowywać, a następnie przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwianiu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Utrzymywać minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, określony dla obszaru objętego planem.
- 7) W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Istniejącą skarpe przy północnej granicy działki, zabezpieczyć zielenią przed osuwaniem się gruntu.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani figurujące w ewidencji konserwatorskiej, ani żadne bobra kultury współczesnej,
- 2) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego będzie przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe to Burmistrza Miasta Orzysz.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) zagospodarowanie terenu przewidziane jest na cele publiczne, określone w przepisach odrębnych.
- 2) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych ustalają zapisy § 8 rozdziału II i §24 rozdziale III uchwały

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia jego użytkowania, w tym zakaz zabudowy – nie mają zastosowania w planie.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji W zakresie komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) dostęp do ulicy Polnej z terenu o symbolu UC, odbywać się będzie istniejącym zjazdem.
- 2) miejsca postojowe, według potrzeb, realizować w granicach nieruchomości.

§ 16. Infrastruktura techniczna

1. Jako generalne zasady obowiązujące na całym obszarze opracowania ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z zapewnieniem możliwości ich rozbudowy, przebudowy,
- 2) w granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na Rysunku Planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem że ich lokalizacja nie będzie sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nastąpi na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji, szczegółowy przebieg zostanie określony w projekcie budowlanym, a ustalony w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z warunkami technicznymi i innymi przepisami odrębnymi,
- 5) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci.

§ 18. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się :

- 1) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków, na warunkach zarządcy sieci

§ 19. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków - powierzchniowe na tereny nieutwardzone, w granicach nieruchomości, do sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).
- 2) Wody opadowe z dróg i powierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem należy wstępnie oczyścić w osadnikach lub separatorach substancji ropopochodnych.

§ 20. W zakresie systemu usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) lokalizację pojemników na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Burmistrza Miasta Orzysz.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :

- 1) rezerwuje się teren pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (t.j. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej,
- 2) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.
- 3) ustala się nieodpłatne umożliwienie upoważnionym przedstawicielom PGE Dystrybucja S.A. dostępu, wraz z niezbędnym sprzętem do elementów sieci i urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii w sieci oraz utrzymania użytkowanej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci, a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących i projektowanych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień. Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu warunków przebudowy i zawarcia stosownej umowy między zainteresowanymi i zarządcą sieci.
- 5) Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą prawo energetyczne.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków – z indywidualnych źródeł ciepła, z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych,

§ 23. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w pasach zieleni. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) gazyfikacja przedmiotowego obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, gazyfikacja w/w rejonu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem.
 - a) należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym – chodniku lub pasie zieleni na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji tego obszaru,
 - b) należy zapewnić możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej,
 - c) w przyszłych pracach planistycznych w przypadku budowy ulic należy rozważyć (tam gdzie jest to możliwe i konieczne) umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 25. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej celu publicznego** o powierzchni 0,2881ha, oznaczony na rysunku planu, symbolem UC, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowę nowych obiektów,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Polną – min. 5m, zgodnie z rysunkiem planu, od granic pozostałych nieruchomości regulują przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne,
- 3) w sąsiedztwie ul. Polnej ustala się lokalizację budynków o funkcji socjalno-biurowych, a budynki gospodarcze, pomocnicze, niezbędne do przechowywania sprzętu do utrzymania transportu publicznego o znaczeniu powiatowym należy lokalizować na zapleczu,
- 4) uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, a wszelkie prace nie mogą naruszyć zagospodarowania działek sąsiednich,
- 5) ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, poprzez nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków, w tym zimozielonych, zwłaszcza od strony południowej nieruchomości,
- 6) od strony ul. Polnej zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 7) zachowuje się istniejący zjazd na ul. Polną,
- 8) w granicach działki zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy - 50%,
- 10) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- 12) parametry i wskaźniki nowej zabudowy dla budynków o funkcji socjalno-biurowej:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówkopodobna w odcieniu ceglastoczerwonym,
 - f) wysokość budynków: do 10m liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu.

- g) dopuszcza się zabudowę kontenerową dla celów biurowych, socjalnych i gospodarczych,
- 13) parametry i wskaźniki zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych:
- a) wysokość budynków: do 10m liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

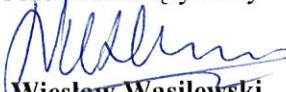
§ 26. W granicach objętych niniejszą zmianą tracą moc ustalenia tekstu i rysunku „Miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz” uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26.10.2005r.

§ 27. Stawka procentowa, służąca naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, ze względu na grunt komunalny.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady



Wiesław Wasilewski