

543

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 uchwała, 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, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w mieście Orzysz zawarty pomiędzy ulicami Etcką 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. Ilekczoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę - 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 definicje zawarte 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 jednorodziną (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 budowę 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 przestrzenie publiczne 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 Ełcka): - 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 zieleń oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod budowę;

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, urządzania 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	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: usługi handlu o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m².</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej (ulicy Etckiej); w miarę potrzeby należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach;</p> <p>b) istniejące budynki gospodarcze przeznacza się do rozbiórki;</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;</p> <p>e) poziom rzędnej parteru budynku maksymalnie 60 cm nad poziom terenu;</p> <p>f) wysokość budynków: - dla budynków usługowych wymagane co najmniej 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;</p> <p>g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni;</p>

	<p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno;</p> <p>j) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust. 2 lit. I, m uchwały;</p> <p>k) 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;</p> <p>3. Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2 000 m²;</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.</p>
2ZN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <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: zieleń urządzona.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren zagospodarować zielenią niską z zachowaniem istniejącego szpalery 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 nieuciągliwe.</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 wielopłaciowe; kąt nachylenia połaci 30° ÷ 45°; 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 elementarnego 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 wydzielenia 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 wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów oraz placów zabaw dla dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; <p>b) powyższe warunki nie obowiązują jeżeli celem wydzielenia 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 wielopołaciowe; 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.
<p>7MN</p>	<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 $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; 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> <ul style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²; b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.
<p>8KDWW, 9KDWW</p>	<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, 8KDWW, 9KDWW	nie stosuje się

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

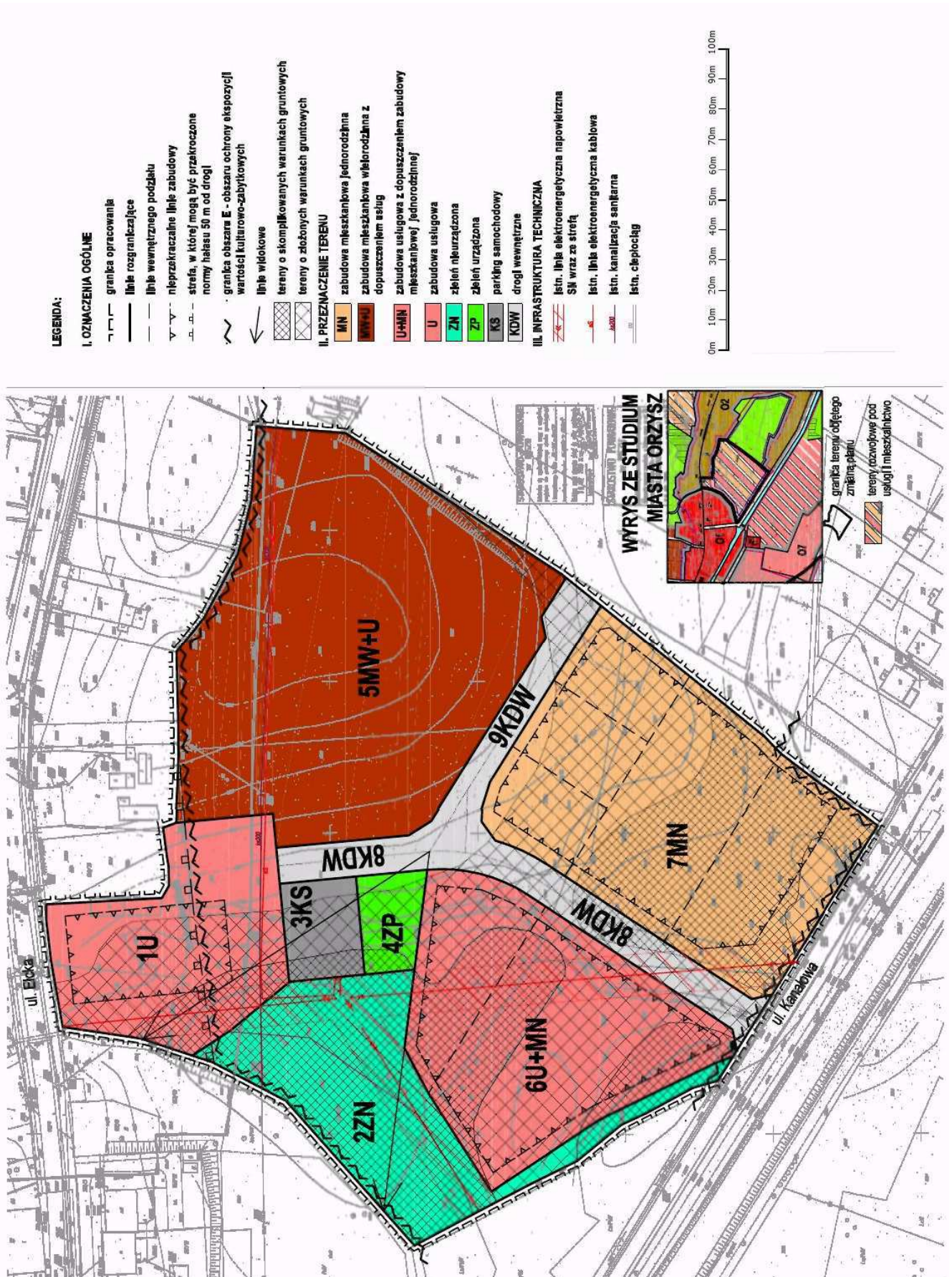
§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu Nr XXXVII/574/05 z dnia 26 października 2005 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 190, z dnia 8 listopada 2005 r., poz. 2046, odnoszące 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.



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.

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.

544

UCHWAŁA Nr IV/27/2011

Rady Gminy Grodziczno

z dnia 28 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno.

Na podstawie 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 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, 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 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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, 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) Rada Gminy w Grodzicznie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodziczno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze

wojewódzkiej w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XII/97/08 Rady Gminy w Grodzicznie z dnia 8 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy drodze wojewódzkiej w Grodzicznie.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały.

2. Z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno”.

3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.