

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w mieście Orneta w rejonie ulicy Elbląskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) Rada Miejska w Ornecie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w mieście Orneta w rejonie ulicy Elbląskiej.

§2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr BRM.0007.38.2023 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w mieście Orneta. Uchwalony plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orneta (Uchwała Nr XIII/94/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 26 października 2011 r.).

§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 terenów położonych w mieście Orneta w rejonie ulicy Elbląskiej*,
- 3) z 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 zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały,
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MNB-MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - UH-UG-INS – teren usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych,
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli oznaczających przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 7) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) lokalizacji stanowiska archeologicznego;
- 9) obszaru Natura 2000 – Rzeką Pasłęką.

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §20;
- 2) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
 - a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na poszczególnych terenach elementarnych poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości, oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności gospodarczej na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) w zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z oznaczeniami na rysunku teren objęty planem położony jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Rzeką Pasłęką (kod obszaru PLB280006), w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów

elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr III AZP 17-58/8 – oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) planowanie i realizację robót budowlanych w obszarze objętym ochroną konserwatorską należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i uniwersalnego projektowania:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7. oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 20;
- 3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – w bezpośrednim sąsiedztwie planu, od strony granicy południowej (na przedłużeniu dróg gminnych 1KDD i 2KDD) zlokalizowane są dwa tereny, na których zidentyfikowano występowanie ruchów masowych ziemi, oznaczone numerami ewidencyjnymi 28-09-055-140077 i 28-09-055-140078) – w celu ochrony zidentyfikowanych terenów w ustaleniach planu wprowadzono pas zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1ZN, na którym wprowadza się całkowity zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania zielenią zabezpieczającą teren przed osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20.
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 22 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,
 - d) dopuszcza się mniejsze parametry niż określone w lit. a),b),c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.

§14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, dla której ustala się pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wynoszący odpowiednio 20,0 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu – w granicach pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach nienaruszających ustaleń szczegółowych planu;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 20 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 1 MW oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dla istniejących, przebudowywanych lub nowo projektowanych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się pas ochrony funkcyjnej – oznaczony na rysunku planu, wynoszący odpowiednio 20,0 m od osi linii w obie strony,
 - d) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - e) dla istniejących, przebudowywanych lub nowo projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.
 - b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu.

§17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane poprzez skrzyżowania dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD z drogą wojewódzką nr 513 biegnącą wzdłuż północnej granicy planu;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;

3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej — w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§19. Inwestycje celu publicznego:

- 1) na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.
- 2) na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:
 - a) modernizacja linii 110kV Orneta – Dobrze Miasto;

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.
1MNB-MNS	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację kompletnego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (ulice osiedlowe), teren zieleni urządzonej. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zabudowę należy realizować jako bliźniaczą lub szeregową, z tym że liczba segmentów w zabudowie szeregowej nie może być większa niż 6; 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej; 3) dopuszcza się realizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: a) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²; b) dla zabudowy szeregowej: 300 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, b) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30o do 45o; 8) kolorystyka dachów: odcienie ceglastej czerwieni, brązu lub szarości; 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: a) dla zabudowy bliźniaczej: 0,35, b) dla zabudowy szeregowej: 0,45; 10) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20 do 0,9; 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40; 12) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny; 13) drogi wewnętrzne należy realizować jako utwardzone o szerokości pasa drogowego min. 8,0 m; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi; 15) tereny elementarne zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą

	występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
1MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług Jako przeznaczenie terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi. W parterach budynków należy realizować wyłącznie usługi. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny zieleni urządzonej i tereny parkingów. Wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) usługi realizować wyłącznie jako nieuciążliwe; 2) zabudowę należy realizować jako szeregową; 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²; 5) dopuszcza się realizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków – do 12,0m, jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni lub dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu; 9) kolorystyka dachów: odcienie ceglastej czerwieni, brązu lub szarości; 10) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,2; 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi. 15) teren elementarny zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
1UH-UG-INS	Teren usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację terenów usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny parkingów. Wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej (od strony drogi wojewódzkiej) – 60,0 m dla każdego budynku; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków – do 12,0m, b) dla obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej – 20,0 m;

	c) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 15,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30 stopni lub dachy płaskie, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu; 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, szarości i brązu, przy czym dla dachów płaski kolorystyki nie ustala się; 7) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,00; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 %; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży; 11) drogi wewnętrzne należy realizować jako utwardzone o szerokości jezdni min. 5,0 m, zaopatrzone przynajmniej w jednostronny chodnik dla pieszych; 12) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń; 13) teren elementarny zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
2UH-UG-INS	Teren usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację terenów usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny parkingu. Wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki dla stacji paliw płynnych; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej (od strony drogi wojewódzkiej) – 90,0 m dla każdego budynku; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków – do 12,0m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 15,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30 stopni lub dachy płaskie, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu; 6) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,0; 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, przy czym dla dachów o nachyleniu połaci poniżej 12 stopni dopuszcza się odcienie szarości i brązu; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży; 11) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń; 12) teren elementarny zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.

1ZN	Teren zieleni naturalnej 1) teren należy zagospodarować i urządzić trwałą zielenią zabezpieczającą przed osuwaniem się mas ziemnych; 2) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy; 3) obowiązuje zakaz groduzenia.
1KDD 2KDD 3KDD	Teren drogi dojazdowej 1) teren drogi w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń; 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 8,0 m.
1KR 2KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń; 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 8,0 m.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr BRM.0007.38.2023 Rady Miejskiej w Orneć z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w mieście Orneć. Uchwalony plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orneć (Uchwała Nr XIII/94/11 Rady Miejskiej w Orneć z dnia 26 października 2011 r.). Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i komunikację wewnętrzną

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Miejska w Orneć podjęła Uchwałę Nr BRM.0007.37.2016 z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orneć oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orneć – tereny wiejskie, a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneć.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność Gminy Orneć oraz własność prywatną i są położone przy drodze wojewódzkiej nr 513 wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z projektowanych i istniejących dróg gminnych (publicznych).

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp