

**UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Ornece
z dnia**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych położonych przy ulicy
Olsztyńskiej w Ornece**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27, w związku z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), Rada Miejska w Ornece po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ornece, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Zintegrowany plan inwestycyjny terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornece, zwany dalej planem – stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ornece, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/94/11 z dnia 26.10.2011 r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr Rady Miejskiej w Ornece z dnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornece.

§ 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: Zintegrowany plan inwestycyjny terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornece;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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:
 - U – tereny usług,
 - KD – tereny komunikacji drogowej publicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie można sytuować obiektów budowlanych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz niepowodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie i niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;
- 2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie ogrodzeń wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin,
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i elementów metalowych.

7) w zakresie wykończenia i kolorystyki dachów ustala się:

- a) dla dachów stromych (powyżej 20 stopni) pokrycia w kolorze czerwieni brązu lub szarości;
- b) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;
- c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/2 jego połaci;
- d) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;

8) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni i obiektów do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

2) ustala się w granicach planu zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zastosowanie mają przepisy o ochronie środowiska;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji i dachów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

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 objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

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

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, a w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle 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 § 22 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie lokalizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;

3) 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;
- c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać 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;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

1) połączenie komunikacyjne terenów planu należy realizować z położonej poza granicami planu przylegającej od strony północno - wschodniej drogi wojewódzkiej (ul. Olsztyńska), poprzez drogę gminną i dalej drogi wewnętrzne;

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

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów został określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów (§ 22).

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 12%.

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

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1U (14720 m ²)	Teren usług 1. Przeznaczenie: w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji obiektów usług handlu, gastronomii i usług administracyjno-biurowych, miejsc do parkowania, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni i rekreacji oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny składów i magazynów. 3. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zabudowa

	zagrodowa związana z istniejącym gospodarstwem rolnym, w tym budynek mieszkalny i budynki gospodarcze lub inwentarskie. 4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDL i 20,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej (wymiarowanie podano na rysunku), 3) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – do 12,0m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, b) parametry ustalone w punkcie a. obowiązują również dla zabudowy związanej z tymczasowym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, c) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 8,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich; 5) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1; 6) intensywność zabudowy zawarta w przedziale: 0,10 do 0,80; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,50; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, b) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe, 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów zabudowy usługowej.
2U (5700 m²)	Teren usług 1. Przeznaczenie: w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji obiektów usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz usług biurowych i administracji, miejsc do parkowania, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni i rekreacji oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi hotelarskie realizowane jako wbudowane lub w osobnych obiektach, w tym domów do krótkotrwałego wypoczynku. 3. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie ustala się. 4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolami 1KDL i 2 KDD (wymiarowanie podano na rysunku), 3) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków przeznaczenia podstawowego – do 14,0m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego - do 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich jeżeli wynika to ze spójnego rozwiązania dla całego terenu; 5) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,50; 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale: 0,20 do 0,90; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług, b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe; 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
1KD (670 m²) 2KD (310 m²)	Teren komunikacji drogowej publicznej (teren przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej). Warunki i zasady zagospodarowania terenu 1) docelowo droga w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 25. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora: właścicieli terenów objętych planem. Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Burmistrza Ornety, Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornecie (Uchwała Nr Rady Miejskiej w Ornecie z dnia r.). Zintegrowany plan inwestycyjny w całości położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ornety” uchwalonego Uchwałą Nr XIII/94/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 26.10.2011 r., w którym jako przeznaczenie dominujące ustalono tereny przemysłowo - usługowe.

Zintegrowany plan inwestycyjny wprowadza zamiast dotychczasowego przeznaczenia nowe rozwiązanie w postaci terenów usług oraz terenów magazynowych i składowych, ponadto precyzuje wymagania dotyczące zasad i zabudowy i zagospodarowania terenów oraz optymalizuje i racjonalizuje przebieg terenów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, umożliwiając ich wykorzystanie zgodnie z wnioskiem inwestora. W wyniku wprowadzonych zmian w planie obowiązującym dopuszcza się na terenach do tej pory przemysłowych wprowadzenie funkcji usługowej z opcją krótkotrwałego zamieszkania (usługi hotelarskie).

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający zintegrowany plan inwestycyjny 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.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Zintegrowany plan inwestycyjny terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornecie jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ornety, dla której Rada Miejska w Ornecie podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ornety.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym terenów usługowych położonych przy ulicy Olsztyńskiej w Ornecie stanowią w całości własność prywatną. W zakresie infrastruktury technicznej tereny objęte planem położone są w odległości umożliwiającej podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

W wyniku zawartej umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej polegającej na wyznaczeniu i przekazaniu na rzecz Gminy Ornety (nieodpłatnie) terenów oznaczonych symbolami 1KD i 2KD o łącznej powierzchni 980 m² na budowę drogi gminnej. Dodatkowo inwestor pokrywa w całości koszty sporządzenia planu oraz koszty prognozy oddziaływania na środowisko.