

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w

Ornecie

z dnia.....r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Bażyny, obręb Bażyny, gmina Orneta

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) na wniosek Burmistrza Ornety, 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

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Bażyny, obręb Bażyny, gmina Orneta.
2. Granice i zakres planu zastały określone zgodnie z uchwałą nr BRM.007.35.2023 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 30 sierpnia 2023r r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Bażyny, obręb Bażyny, gmina Orneta, zmienionej uchwałą nr BRM.007.16.2025. Rady Miejskiej Orneta z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr BRM.0007.35.2023 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Bażyny, obręb Bażyny, gmina Orneta
3. Uchwalony plan składa się:
 - 1) z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) z rysunków planu w skali 1:1000, który składa się z siedmiu załączników pod nazwą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Bażyny gmina Orneta ponumerowanych od 1a do 1g;
 - 3) z rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu, który jest załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, który jest załącznikiem nr 3 do uchwały;
 - 5) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział I – Ustalenia ogólne dotyczące całego planu;
 - 2) Rozdział II – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych; 3) Rozdział III - Przepisy końcowe.
5. Informacje ogólne dotyczące planu:
 - 1) obszar objęty zmianą planu miejscowego dotyczy 14 wniosków objętych uchwałą o przystąpieniu;
 - 2) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 47,35ha;

Rozdział I

Ustalenia ogólne § 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) ustalenie przeznaczenia terenu (symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów użyte w planie);
- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ile razy w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu od 30° do 45°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli określonych w ustaleniach planu. Linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak np.: balkony, okapy, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne i pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu nie stanowią inaczej;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 4) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny lub załączniki graficzne, które są załącznikami od nr 1a do nr 1g do uchwały.

3. Ustala się podział na następujące tereny:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej;
- 3) L – teren lasu;
- 4) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe oznaczające przeznaczenie terenów;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Bażyny;
 - b) obiekt wpisany do ewidencji zabytków WEZ i GEZ;
 - c) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - d) pomnik przyrody;
 - e) strefa ochronna od linii średniego napięcia SN;
 - f) granice Rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pastęce”;
 - g) granice obszaru zagrożonego powodzią;
 - a) informacja dla terenu 15ZN że cały teren leży w granicach: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Pastęki; Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000: Dolina Pastęki PLB280002; Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000: Rzeka Pastęka PLH280006;
5. Ustalane w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie dla urządzeń sieci infrastruktury technicznej.
6. Dla każdego z terenów elementarnych zostały określone ustalenia szczegółowe ujęte **w Rozdziale II.**

§ 3. 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; 2) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:
 - a) zastosowanie kolorystyki jednolitej dla całej nieruchomości, zbliżonej do kolorystyki dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni lub brązów;
 - b) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do wyróżnienia elementów podziału elewacji czy detalu architektonicznego jak np. stolarka okienna, orynnowanie, cokół;
 - b) stosować kolorystykę elewacji współgrającą z kolorem dachu; 4) w zakresie ogrodzeń:
 - a) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - b) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, z materiałów pochodzenia naturalnego tj. kamień, drewno, cegła lub siatka podszyta żywopłotem;
- 5) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - nie mniej niż 1000 m²;
 - b) dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 3000 m².

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) dostosować charakter nowej zabudowy do walorów historycznych wsi;
 - 2) kształtować charakter skupionej zabudowy wsi;
 - 3) zachować historyczną sieć dróg publicznych (dojazdowych i lokalnych), wewnętrznych oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 4) zachować nasadzenia przydrożne i śródpolne;
 - 5) na terenie historycznego układu ruralistycznego zakaz lokalizacji nowych budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 12,5 m od poziomu terenu.
- ### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obszar 15ZN znajduje się w zasięgu form ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy wynikające z przepisów odrębnych:
 - b) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Pastęki;

- c) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000: Dolina Pasłęki PLB280002;
- d) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000: Rzeka Pasłęka PLH280006;
- e) W niewielkiej części od strony południowej rezerwat przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
- 2) na obszarze 7ZN znajduje się pomnik przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla pozostałych obszarów nie obowiązują formy ochrony przyrody;
- 4) należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;
- 5) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 6) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 7) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 9) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

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

- 1) w granicach opracowania znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską: młyn wodny z turbiną z końca XIX w. (Z-48) – wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (ujęty także w gminnej ewidencji zabytków);
- 2) dla obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują przepisy wynikające z przepisów o ochronie zabytków;
- 3) część terenu objętego planem znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Bażyny objętego ochroną, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega kompozycja przestrzenna założenia ruralistycznego wsi w tym: historyczny układ dróg, alei przydrożnych, nawsia, układ budynków, ogrodzeń, parcelacji, kapliczki, krzyże przydrożne, mała architektura itp.;
 - b) kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, skali i gabarytu budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnie z tradycją budowlaną regionu bądź harmonijnie z nią;
 - c) na obszarze całego planu zakazuje się realizacji dachów płaskich; dopuszcza się wprowadzenie dachów o pochyleniu min. 20° dla wielokubaturowych obiektów magazynowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz 35° - 45° dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych;
 - d) zakaz wprowadzania wysokich elementów dysharmonizujących (masztowych);
 - e) zakaz wznoszenia obiektów negatywnie wpływających na krajobraz kulturowy o znacznej kubaturze i wysokości powyżej 3 kondygnacji, a także obiektów budowanych z wykorzystaniem nietradycyjnych materiałów budowlanych. Obowiązek szczególnej dbałości o wysoką jakość rozwiązań architektonicznych dotyczy wszelkich obiektów niezależnie od ich funkcji, dotyczy również małej architektury i reklam;
 - f) rozbiórka obiektów architektury i budownictwa o walorach historycznych i zabytkowych może nastąpić wyłącznie po stwierdzeniu na drodze orzeczenia, sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej z serwisem fotograficznym; w przypadku obiektów i zespołów o dużych walorach kulturowych dodatkowo należy wykonać kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa;

- g) zakaz prowadzenia linii napowietrznych energetycznych i telefonicznych.
 - 4) stanowiska archeologiczne:
 - a) w granicach planu na terenie elementarnym 1RN i 3MNV zlokalizowano strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, którą zaznaczono na części graficznej planu – zał.1a;
 - b) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4a, obowiązują rygory w zakresie zagospodarowania oraz prowadzenia robót ziemnych określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - 5) Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustala się ochrony dla dóbr kultury współczesnej.
- § 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) W granicach planu jako przestrzeń publiczną uznaje się:
 - a) drogi gminne o kategorii drogi dojazdowej o symbolach: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
 - b) tereny zieleni naturalnej oznaczonych symbolami od 4ZN do 12ZN.
 - 2) W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych 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.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) zasady podziału na nowe działki budowlane:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – min. 3000 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej – min. 1000 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki - min. 18,0 m;
 - 4) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80°-100° z wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;
 - 5) dla potrzeb infrastruktury dopuszcza się mniejsze parametry działek niż określone w pkt. 2- 4.
- § 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - w granicach planu nie wyznacza się:
- 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 2) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 3) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- § 10.** Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie ustala się.
- § 11.** 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 – dla terenu 15ZN;
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
 - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.
- § 12.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- 1) tereny dróg dojazdowych w zakresie infrastruktury wodociągowej i urządzenia dróg dla zabudowy mieszkaniowej;
- § 13.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego - nie przewiduje się;

- § 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
 - 3) ustala się strefę ochrony o szerokości 7,0 m z każdej strony od osi słupa dla linii średniego napięcia o mocy 15kV, gdzie obowiązują przepisy odrębne; 4) energia elektryczna:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się rozwiązania alternatywne pozyskiwania energii w postaci indywidualnych odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej przewodowej lub bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z istniejących lub projektowanych sieci lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.
 - 7) odprowadzenie ścieków do celów gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej lub indywidualne zagospodarowanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie nieruchomości lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) system melioracji: dopuszcza się przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi; 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez istniejące drogi gminne lub wewnętrzne do dróg wyższego rzędu w tym drogi wojewódzkiej; 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) w oparciu o istniejące i projektowane drogi gminne i wewnętrzne;
 - b) miejsca do parkowania (mp) do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – min. 1 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - dla usług – 1 mp na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej – nie ustala się;

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **1MNW; 2MNW; 3MNW; 4MNW** – o powierzchni 3,1782 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**
 - 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy dla terenu 1MNW w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
 - 2) linie zabudowy dla terenów 2MNW, i 3MNW, od drogi publicznej w odległości 15,0 m od krawędzi drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) teren 3MNW leży w zasięgu stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ogólnymi w § 6 pkt 4;
- 5) na terenie 4MNW występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15; 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - b) dla pozostałych budynków: 7,0 m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 4) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia;
 - 5) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorystyce zbliżonej do koloru cegły ceramicznej lub szarości;
 - 6) nachylenie dachu: 30-45°;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%; 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 - 0,3.
4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

§ 17

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **1MNW-U; 2MNW-U; 3MNW-U** – o powierzchni 1,0766 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; 2)** uzupełniające: nie ustala się;
 - 3) wyłączone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług kultu religijnego, tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, tereny usług nauki.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy - jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi;
 - b) w odległości 8,0 m od krawędzi drogi wojewódzkiej;
 - c) w odległości 10,0 m od granicy działki od strony Młyńskiej Strugi;
 - 2) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) tereny leżą w obszarze zabytkowego układu wsi Bażyny i podlegają ochronie zgodnie z § 6.;
 - 5) na terenie 1MNW-U zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską i podlega ochronie zgodnie z § 6.
3. Wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 4) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - 5) rodzaje dachów dla wszystkich budynków - dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia;
 - 6) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorystyce zbliżonej do koloru cegły ceramicznej;
 - 7) nachylenie dachu: 30-45°;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 - 0,5.
4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

§ 18

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **4MNW-U** – o powierzchni 0,0548 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;**
 - 2) uzupełniające: nie ustala się;
 - 3) wyłączone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług kultu religijnego, tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, tereny usług nauki.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy - jak na rysunku planu: w odległości 8,0 m od krawędzi drogi wojewódzkiej i 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi i dojazdowymi; 2) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej; 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych.
3. Wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 4) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - 5) rodzaje dachów dla wszystkich budynków - dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia;
 - 6) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorystyce zbliżonej do koloru cegły ceramicznej;
 - 7) nachylenie dachu: 30-45°;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 - 0,5.
4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

§ 19

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **1RZM; 7RZM; 8RZM; 9RZM; 10RZM; 11RZM; 12RZM, 13RZM** – o powierzchni 14,1884ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej;**
 - 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi i dojazdowymi;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu w odległości 20,0 m od krawędzi drogi wojewódzkiej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów 7RZM, 4RZM, - jak na rysunku planu w odległości 10,0 m;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów 1RZM i 7RZM - jak na rysunku planu w odległości 15,0 m od krawędzi drogi gminnej;
 - 5) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 6) na terenie 7RZM występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Wskaźniki zabudowy:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15; 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - b) dla pozostałych budynków: 12,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 15,0 m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
 - 4) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia;
 - 5) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorystyce zbliżonej do koloru cegły ceramicznej;
 - 6) nachylenie dachu: 30-45°;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,2.
4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 20

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: **2RZM, 3RZM; 4RZM, 5RZM, 6RZM** – o powierzchni 3,6594ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej**;
 - 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi i dojazdowymi;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu w odległości 20,0 m od krawędzi drogi wojewódzkiej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu w odległości 10,0 m od granicy działki sąsiadującej z rzeką;
 - 4) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 5) tereny leżą w obszarze zabytkowego układu wsi Bażyny i podlega ochronie zgodnie z § 6;
 - 6) na terenie 4RZM występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15; 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
 - b) dla pozostałych budynków: 12,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12,5 m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
 - 4) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia;
 - 5) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorystyce zbliżonej do koloru cegły ceramicznej;

- 6) nachylenie dachu: 30-45°;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,2.
4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 21

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: **1RN; 2RN; 3RN; 4RN; 5RN; 6RN** – o łącznej powierzchni 13,2497 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren 1RN leży w zasięgu stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ogólnymi w § 6 pkt. 4;
- 2) na terenie 2RN występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne
- 3) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla terenów rolniczych.

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – 15,0 m; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 22

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1L; 2L** – o łącznej powierzchni 0,1496 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren lasu**;
- 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z gospodarką leśną;
- 2) poziom hałasu – poziom hałasu ustala się jak dla terenów leśnych.

3. Wskaźniki zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.

4. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 23

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1ZN; 2ZN; 3ZN; 4ZN; 5ZN; 6ZN; 7ZN; 8ZN; 9ZN; 10ZN; 11ZN; 12ZN; 13ZN; 14ZN** – o łącznej powierzchni – 1,2442ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny zieleni naturalnej**; 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna; 3) wyłączone: nie ustala się.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w postaci małej architektury;
- 3) maksymalna wysokość obiektów nie będących budynkami – 6,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) na terenie 7ZN zlokalizowany jest pomnik przyrody, który podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) na terenach 1ZN, 12ZN i 14ZN występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 24

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **15ZN** – o łącznej powierzchni – 0,7686ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: **tereny zieleni naturalnej**;
- 2) uzupełniające: nie ustala się; 3) wyłączone: nie ustala się.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obszar znajduje się w zasięgu form ochrony przyrody opisanych w § 5, dla których obowiązują przepisy wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 25

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1KDD; 2KDD; 3KDD** – o łącznej powierzchni – 1,9036 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: **teren drogi dojazdowej**; 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna; 3) wyłączone: nie ustala się.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, dopuszcza się miejscowe zwężenia; 2) miejsca postojowe – dopuszcza się;
- 3) na terenie 1KDD występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 26

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **1KR**; o łącznej powierzchni – 0,1503 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrzne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna; 3) wyłączone: nie ustala się.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 2) miejsca postojowe – dopuszcza się;
 - 3) na terenie występuje strefa ochrony linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,0 m od osi słupa w obie strony, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

§ 27

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR** o łącznej powierzchni – 0,1458 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna; 3)
- wyłączone: nie ustala się.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – istniejące linie rozgraniczające; 2) miejsca postojowe – dopuszcza się.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 28

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Orneta nr XIII/88/07 z dnia 28 października 2007 r. w zakresie objętym niniejszą zmianą.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 29

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

Przewodnicząca Rady