UCHWAŁA NR……/…….

Rady Miejskiej w
Ornecie

z dnia……r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położnych 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Orneta, 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 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 2 do uchwały;
   4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie z art. 67aust. 5 *ustawy* stanowiące załącznik nr 3 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. Ilekroć 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^{o} do 45 ^{o}, 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 lub 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:
   a) pomnik przyrody;
   b) strefa ochronna od linii średniego napięcia SN;
   c) granice Rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce";
   d) granice obszaru zagrożonego powodzią;
   e) informacja dla terenu 15ZN dotycząca położenia w granicach: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki; Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000: Dolina Pasłęki PLB280002; Specjalnego Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000: Rzeka Pasłęka PLH280006.

5. Ustalone 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 jednorodnej 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;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów nie spełniających wielkości minimalnej powierzchni działki;

§ 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:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki;
   b) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000: Dolina Pasłęki PLB280002;
   c) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000: Rzeka Pasłęka PLH280006;
   d) 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 Rozdziale II 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 wielkokubaturowych 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 3MNW 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 m^2.

§ 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: 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: **teren 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) linia 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^{o};
   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 1,0462 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: **teren 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^{o};
   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: **teren 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^{o};
   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 14,1884 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: **teren 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^{o};
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; 5RZM, 6RZM** – o powierzchni 2,9223 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: **teren 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^{o};
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 17,6921 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: **teren 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: **2ZN; 3ZN; 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN** – o łącznej powierzchni 5,1367 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: **teren 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 0,7686 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: **teren 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 – 0,1576 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 Miasta i Gminy Orneta.

§ 29

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

Przewodniczący Rady