

UCHWAŁA Nr XXXV/268/09

Rady Miejskiej w Ornecie

z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI GEODEZYJNE NR 29/2 ORAZ 29/3, OBRĘB GEODEZYJNY BAŻYNY, GM. ORNETA.

(Publikacja : Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 17 grudnia 2009r., Nr 192, poz. 2605)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181,poz.1337; z 2007 r. Nr 48,poz.327; Nr 138, poz.974; Nr 173, poz. 1218; z 2008r; Nr 180,poz. 1111, nr 223, poz.1458; z 2009r. nr 52, poz.420), art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319; Nr 225,poz. 1635; Nr z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237; nr 220,poz. 1413) oraz uchwały nr XVII/136/08 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27 marca 2008r. **w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 29/2 i 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym: Bażyny gmina Orneta**, na wniosek Burmistrza Ornety, a także po sprawdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Ornety, Rada Miejska uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

§1.Ustalenia podstawowe

1.Uchwala się **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 29/2 i 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym Bażyny gmina Orneta**.

2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno - wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) Załączniki nr 1 który stanowi rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunkach planu.
- 2) Załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2.Słownik do mpzp dla działek nr 29/2 oraz 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym Bażyny, gm. Orneta.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Architekturze regionalnej** – oznacza to charakterystyczną dla regionu Warmii formę budynku mieszkalnego i gospodarczego. Budynek mieszkalny „warmiński” murowany z czerwonej cegły, czasami na podmurówce kamiennej, najczęściej parterowy lub 2-kondygnacyjny (z użytkowym poddaszem), z dachem krytym dachówką pod kątem 35-45°, prostym, dwuspadowym, czasami na ścianie kolankowej. Budynek mieszkalny charakteryzował bardzo bogaty detal na elewacjach – obramowanie okien i drzwi w postaci opasek, liczne gzymsy oraz fryzy, w szczytach nisze z rzeźbami. Budynki gospodarcze mają swoją charakterystyczną

formę: często drewniane lub połączone z kamieniem lub cegłą przykryte dachem dwuspadowym z dachówki, o nachyleniu 35-45°.

2. **Budynkach funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.

3. **Budynkach funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.

4. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.

5. **Funkcji usługowo - mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi łączone z funkcją mieszkaniową o uciążliwości ograniczonej do terenu, do którego posiada się tytuł prawny.

6. **Funkcji usług turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym.

7. **Intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obiektach zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu.

8. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

9. **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na działki o jednorodnym przeznaczeniu.

10. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku, z pominięciem elementów wejścia do budynku takich jak: schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych. Linia nieprzekraczalna nie dotyczy takich urządzeń jak: stawy, oczka lub inne zbiorniki wodne

11. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

12. **Powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zielen projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

13. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

14. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.

15. **Przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.

16. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

17. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego.

18. **Usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.

19. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku.

§3. Cele regulacji zawartych w planie miejscowym.

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 4) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 5) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 6) Ustalenie zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 7) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „**Ustalenia ogólne**” oraz w Rozdziale III „**Ustalenia szczegółowe**”.

Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Tereny zagrożone powodzią.
- 2) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 3) Tereny dla których obowiązuje prawo górnictwa.
- 4) Tereny przestrzeni publicznej.
- 5) Tereny objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§4. Główne funkcje terenu.

Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są:

1. Funkcja mieszkaniowo – usługowa.
2. Funkcja usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.
3. Funkcja gospodarki leśnej.

§5. Ochrona dóbr kultury.

1. Na obszarze opracowania mpzp nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej.

2. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustala się ochrony dla dóbr kultury współczesnej.

§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) Ochronę i utrzymanie istniejących terenów zalesionych.
- 2) Sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od brzegów rowów melioracyjnych.
- 3) Ochronę istniejących ciągów cieków wodnych z zapewnieniem (przy ich przekraczaniu) budowy przepustów pod projektowanymi drogami.
- 4) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 5) Zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych.
- 6) Zakaz budowy zakładów, obiektów i urządzeń technicznych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz o szkodliwym wpływie na środowisko.

- 7) Możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§7. Obsługa komunikacyjna.

Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, która oparta jest o system dróg istniejących i projektowanych:

1. Istniejącą drogę klasy lokalnej biegnącą poza obszarem planu, w północno-zachodniej stronie obszaru opracowania, stanowiącą drogę publiczną.
2. Istniejącą drogę gminną dojazdową, biegnącą poza obszarem planu wzdłuż północno – wschodniej granicy opracowania planu, stanowiącą drogę publiczną.
3. Projektowane drogi wewnętrzne niepubliczne KDW obsługujące poszczególne działki; drogi wyznaczono liniami orientacyjnymi, ich przebieg może być zmieniony w projekcie zagospodarowania terenu.

§8. Systemy infrastruktury technicznej

Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej.

1. Infrastruktura, o której mowa dotyczy sieci:
 - 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
 - 2) Wodociągowej.
 - 3) Kanalizacji sanitarnej.
 - 4) Teletechnicznej.

Oraz docelowo:

- 5) Gazowej.
 - 6) Światłowodowej.
2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów. Odpady pozostałe wywozić należy we własnym zakresie na składowisko gminne.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§9. Ustalenia ogólne dotyczące zapisów uchwały.

1. Granice terenów o różnych funkcjach stanowią linie rozgraniczające o przebiegu określonym w rysunku planu.
2. Ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów:
 - 1) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.
 - 2) Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN**.
 - 3) Teren gospodarki leśnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.
 - 4) Teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.
 - 5) Teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
3. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny posiadają oznaczenie symbolem literowym, oznaczającym funkcję przeznaczenia.

§10. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zakaz lokalizacji nowych budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 12,5 m od poziomu terenu.

§11. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody na obszarze opracowania.

1. W zagospodarowaniu terenu należy stosować:
 - 1) Utrzymanie istniejącego zalesienia.
 - 2) Nasadzenia drzew i krzewów gatunków charakterystycznych dla regionu oraz podłoża gruntowego, harmonizujących z ukształtowaniem terenu.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowić będą drogi klasy KDW (dochodzące do drogi publicznej znajdującej się poza terenem opracowania planu), obsługujące teren bezpośrednio do nich przyległy. Drogi wyznaczono liniami orientacyjnymi, ich przebieg może być zmieniony w projekcie zagospodarowania terenu.
 - 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 8 m.
 - 2) Zaleca się wydzieloną jezdnię szerokości min. 4,5 m oraz jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m.
2. W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc postojowych, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, w ilościach:
 - 1) Dla usług – nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
 - 2) Dla działalności gospodarczej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
 - 3) Dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lub jedno gospodarstwo domowe.
 - 4) Dla pensjonatów – min. 1 miejsce na pokój + 2 miejsca postojowe dla obsługi.

§13. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu.

Realizację sieci infrastruktury technicznej przewiduje się w granicach własności gminnej lub w pasach drogowych za zgodą zarządcy dróg; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) Budowę sieci wodociągowych do nowej zabudowy.
 - 2) Budowa niezbędnych urządzeń do funkcjonowania sieci.
2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) Budowę kanalizacji sanitarnej dla zabudowy na terenie objętym mpzp.
 - 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci komunalnej rozwiązania tymczasowe jak np. – zbiorniki szczelne, oczyszczalnie przydomowe itd.
 - 3) Budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) Odprowadzanie wód opadowych z dróg, placów i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) Zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
 - 2) Dopuszcza się modernizację obiektów i urządzeń technicznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) Budowę nowych linii energetycznych podziemnych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wraz z budową nowych stacji transformatorowych wg warunków gestora sieci.
 - 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
 - 3) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) Obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez nowe urządzenia telekomunikacyjne i światłowodowe, realizowane w pasach ulicznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się

- 1) Docelowo przewiduje się budowę sieci gazociągu; system zaopatrzenia w gaz oparty ma być na budowie nowych podziemnych linii (średniego i niskiego ciśnienia) niezbędnych do zaopatrzenia w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.
- 2) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego.
- 3) Realizację gazociągu niskiego ciśnienia przewiduje się w pasach ulicznych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci gazociągów poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

§14. Ustalenia szczegółowe

1. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo – usługową, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz z prowadzeniem działalności usługowej (powierzchnia usługowa do 50% powierzchni ogólnej zlokalizowanej na terenie działki).
- 2) Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 3) Budynki można realizować w różnych etapach jako wolnostojące o różnych funkcjach, lub jako obiekty łączące różne funkcje.
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - budynki max 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak np.: kamień, cegła, drewno,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami lub/i oknami połaciowymi,
 - pokrycie tradycyjną dachówką ceramiczną, dopuszcza się materiały imitujące dachówkę.;
 - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - jednokondygnacyjne z dachem krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym, o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe (pod warunkiem zastosowania takiego w budynku głównym: mieszkalnym i usługowym), o kącie nachylenia połaci 35 - 45°;
 - c) max wskaźnik intensywności zabudowy kubaturowej 0,6;
 - d) max wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do pow. działki - 30%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%;
 - f) poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.
- 5) Ustala się minimalne parametry nowych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki min. 30,0 m;
 - c) wszystkie działki budowlane muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°; lub wg wskazań rysunku planu,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 6) Obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały w zakresie obsługi komunikacyjnej.

- 7) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających dróg oraz 12 m od linii lasu, pozostałe zgodnie z przepisami prawa.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci infrastruktury technicznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §13 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła zachowując przepisy ochrony środowiska, zalecane ogrzewanie z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego, które należy lokalizować na zapleczu zabudowy;
 - f) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - g) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 9) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela terenu.

2. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.2. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych oraz funkcję uzupełniającą mieszkaniową, w ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy usługowej, łączonej z mieszkaniową lub też odrębnych budynków dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (pow. zabudowy usługowej do 80% powierzchni ogólnej zlokalizowanej na terenie działki) oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 2. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających dróg oraz 12 m od linii lasu, pozostałe zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - b) poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak np.: kamień, cegła, drewno;
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,6;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30 %;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 50%;
 - h) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu;
 - i) dach wysoki dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, lub materiałem imitującym dachówkę. dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - j) kąt nachylenia połaci dachowej 35 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi;
 - k) dopuszcza się budowę stawów rekreacyjno-hodowlanych, oczek wodnych.
- 4) Ustala się **minimalne parametry** nowych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki 30,0 m;
 - c) wszystkie działki budowlane muszą:

- mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°; lub wg wskazań rysunku planu,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 5) Obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały w zakresie obsługi komunikacyjnej.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §13 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych niekonwencjonalnych źródeł ciepła, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 7) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

3. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 3. ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne. Należą do nich istniejące w obszarze opracowania tereny lasów.
- 2) Na terenach o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

4. Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

- 1) Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem **WS**, rów melioracyjny;
- 2) Dla terenów, o których mowa w ust. 4 obowiązują ustalenia określone w §6. ust 1.
- 3) Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.
- 4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§15. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 29/2 i 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym: Bażyny gmina Orneta”** jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orneta”.

§16. Stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieranej na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość stawki obowiązuje na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

§17. Wraz z wejściem w życie niniejszej uchwały, na obszarze działek nr 29/2 oraz 29/3, tracą moc ustalenia „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO OBRĘBY GEODEZYJNE: BAŻYNY I OSETNIK GM. ORNETA” uchwalonego Uchwałą Nr XIII/88/07 RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE z dnia 24 października 2007 r.”.

§18.Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

ROZDZIAŁ V

Informacja o planie

Obszar objęty opracowaniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 29/2 i 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym: Bażyny gmina Orneta** wynosi ok. 5,59 ha.

Projekt planu opracowano w Pracowni Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego w Elblągu w latach 2008- 2009

przez Zespół w składzie:

inż. ANNA TALAGA - MIKIPROWICZ – Gł. Projektant, Kier. Zespołu – upr. do planowania nr 14 10/93, czł.

POIU-0091/02 w Gdańsku

inż. JOLANTA CELEJ – projektant

ROZDZIAŁ I	1
§1.Ustalenia podstawowe	1
§2.Słownik do mpzp dla działek nr 29/2 oraz 29/3 położonych w obrębie geodezyjnym Bażyny, gm. Orneta.	1
§3.Cele regulacji zawartych w planie miejscowym.	3
§4.Główne funkcje terenu.....	3
§5. Ochrona dóbr kultury.....	3
§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.	3
§7. Obsługa komunikacyjna.....	4
§8. Systemy infrastruktury technicznej.....	4
ROZDZIAŁ II.....	4
Ustalenia ogólne.....	4
§9.Ustalenia ogólne dotyczące zapisów uchwały.	4
§10.Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	4
§11.Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody na obszarze opracowania.	4
§12.Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.	5
§13.Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu.	5
ROZDZIAŁ III	6
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.....	6
§14.Ustalenia szczegółowe	6
ROZDZIAŁ IV	8
Ustalenia końcowe	8
ROZDZIAŁ V.....	9
Informacja o planie	9

Przewodniczący Rady Miejskiej
Gabriel Zamyślewski

